NORDVIK

Dr. Dedichens vei 112

3 soverom | 80 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dr. Dedichens vei 112

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
197	Kontaktinfo
200	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
203	Forbrukerinformasjon om budgivning
204	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.11.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 4-roms på 80 m² | 3 soverom | Overbygd markterrasse med hagepreg | 12 m² kjellerbod | Nær Østmarka og T-bane

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 635 463,-**
Fellesgjeld	**135 967,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 698,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

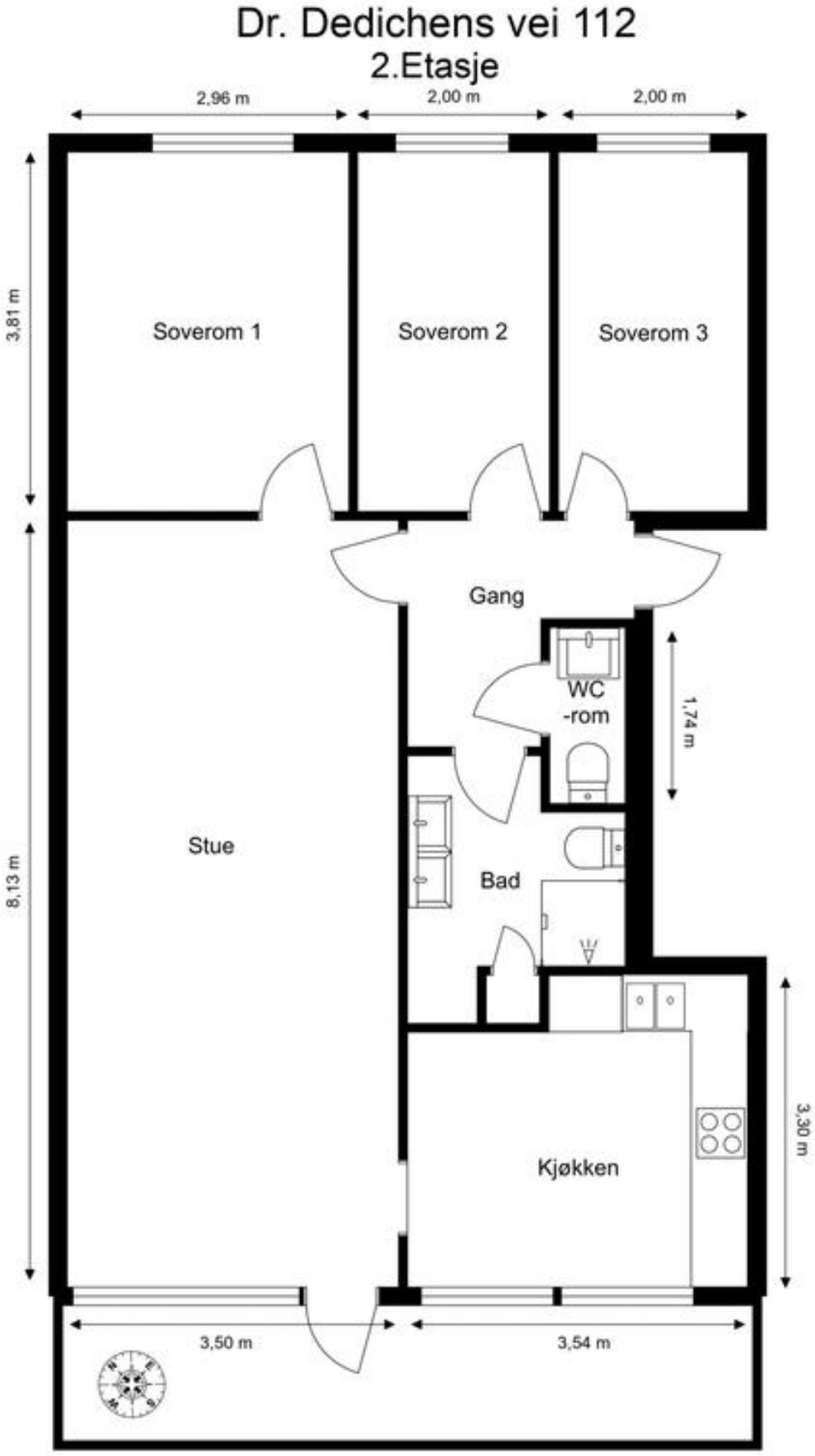
Velkommen til Dr. Dedichens vei 112 - en lys og romslig 4-roms andelsleilighet med praktisk planløsning, åpne oppholdsrom og direkte utgang til overbygd markterrasse. Stuen har god plass til både sofa- og spisegruppe, mens kjøkkenet byr på gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Leiligheten ligger i et etablert, grønt boligområde på Trosterud, nær T-bane, servicetilbud og turmuligheter i Østmarka. Badet har oppgraderingsbehov.

Kort fortalt:

- 3 soverom
- Separat WC-rom
- Overbygd markterrasse
- 80 m² internt bruksareal
- 12 m² ekstern kjellerbod
- Stue med egen spiseplass
- T-bane og Østmarka i nærområdet
- Felles grøntarealer og lekeplasser
- Garasjeanlegg i borettslaget

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlig, og tegningen er ikke en teknisk tegning.




























Electrolux


































Gangfelt
foodora
Ja, det er mørkt.
Nei, du må
ikke lage mat
Fordi jeg har lyst
Lutvann skole
69 Tveita T



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0231/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dr. Dedichens vei 112, 0675 OSLO
Gnr 142, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 55 i Fagerholt Borettslag, org.nr. 950266287

Selger
Souheir Chahine Al Taoyl

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
135 967,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 625 967,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 635 463,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 644 963,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 92 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold
2. Etasje: Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, WC-rom, stue, kjøkken
Kjeller: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Våtrom:
Det er registrert en løs våtromsplate i nedre del av veggen, samt stedvis åpne skjøter og misfarging i fugene i dusjsonen. Det anbefales å utbedre den løse platen og mangelfulle skjøter som del av en samlet rehabilitering av våtrommet. Misfargede fuger bør rengjøres og følges opp, med fornying ved behov. Det er registrert slitte fuger og sprekkdannelser i gulvfugene og en flis. Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger samt flisen. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring. Våtrommet er fra 1972 og har passert forventet bruks- og levetid. Tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt kunne ikke verifiseres, og det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer. Det anbefales en full rehabilitering av våtrommet, hvor tettesjikt, sluk og gjennomføringer oppgraderes til tilfredsstillende utførelse.

Kjøkken:
Kjøkkenet har ventilator med kullfilter (omluft), som filtrerer fettpartikler og lukt fra matlaging før luften føres tilbake til rommet. Løsningen fjerner ikke fuktighet fra inneluften. Det er registrert skjeve og tildels løse fronter på skap og skuffer, samt manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Det anbefales å kontrollere innfestinger, hengsler og beslag, og foreta nødvendig justering eller utskifting av komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon. Det anbefales å etablere eller utbedre fugingen mellom benkeplate og vegg med en egnet og fuktbestandig fugemasse for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for videre fuktpåvirkning.

Tekniske installasjoner:
Ventilasjonen er opplyst med naturlig tilluft via ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk. Det er registrert rør i kobber og plast, og varmtvann er levert fra en Høiax-bereder på 120 liter. Det elektriske anlegget er skjult, med 10 kurser. Det er registrert eldre vann- og avløpsinstallasjoner av varierende alder, med eldre kobberrør, avløpsrør av støpejern og skjulte rørføringer. Hovedstoppekran for leilighetens vannforsyning ble ikke lokalisert under befaringen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre vann- og avløpsinstallasjonene. Utskifting av eldre rør bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner. Varmtvannsberederen er plassert i hjørneskap på kjøkkenet, med begrenset inspeksjonsmulighet gjennom en åpning i siden av kjøkkenskroget. På grunn av plasseringen lot berederens produksjonsår seg ikke avlese. Hjemmelshaver opplyser at berederen trolig ble skiftet for omtrent 10 år siden. Det ble ikke påvist lekkasjesikring ved berederen. Det ble ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen, som er plassert i kjøkkeninnredning i rom uten sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres. Boligen har naturlig tilluft via ventiler i vinduene og mekanisk avtrekk. Avtrekket på bad og toalettrom antas, basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger, å være tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg.

WC-rom:
Utstyr: Gulvstående toalett, Servantinnredning
Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
Ventilasjon: Mekanisk fellesanlegg

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Ifølge opplysninger fra OBOS har alle opprinnelige 3- og 4-roms leiligheter i borettslaget garasjeplass. Det må avklares særskilt med forretningsfører eller driftsleder hvilken garasjeplass som eventuelt er tilknyttet denne andelen, og hvilke rettigheter og kostnader som gjelder.

Borettslaget har i tillegg parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Tildeling administreres av driftsleder. Leie og administrasjonskostnader kommer i tillegg etter gjeldende satser.

Gjesteparkering er tillatt på oppmerkede gjesteplasser, med registrering etter borettslagets regler. Det gjelder begrensninger for parkeringstid og bruk av gjesteplassene.

Borettslaget har ladeanlegg for elbiler. Styret har opplyst at det arbeides med kartlegging av feil og avklaring av ansvarsforhold knyttet til anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Kosmetisk utskifting av baderomsinnredning og armatur (fra én til to vasker) utført av egeninnsats (ca. 2020–2022).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS (desember 2025). Utbedring av avvik fra Elvia-tilsyn (saksnr. 5477965) med fremtrekk av jording i stue, soverom, bad og balkong. Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia (DLE) utførte el-tilsyn/kontroll i 2023/2024 (saksnr. 5477965). Sluttkontroll og godkjenning av utbedringer ble utført av Rett Elektro AS i desember 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: "Elbillader installert via borettslagets/sameiets fellesavtale og utført av godkjent installatør engasjert av styret."

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Oppussing av overflater i stue (maling, nytt gulv o.l.) utført som egeninnsats.

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er oppført i 1972. Det er registrert vinduer med innadslående åpning, fastkarm og topphengslet utførelse, alle med 2-lags glass. Vinduenes alder er registrert til 1992. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Vinduer og ytterdører:
Beskrivelse
Alder vinduer: 1992
Alder dører: ukjent, 1992
Type vinduer: Innadslående vindu, Fastkarm, Topphengslet
Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør
Type glass: 2-lags glass
Materiale karmer: Tre med aluminiumsbeslag
Materiale dører: Tre med aluminiumsbeslag
Er registrert noe avflassing på innvendig karm på kjøkken.
Vinduer er av eldre dato og har stedvise åpninger mellom vinduskarmer og omramming. Det er registrert noe avflassing på innvendig karm på kjøkken. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Det anbefales å utbedre mangelfull tetting mellom vinduer og omramming for å redusere risikoen for fuktinntrengning.
Årstall: 1992
Vurdering av avvik:
- Alder og slitasje på vinduer: Soverom 2, Soverom 1, Soverom 3, Stue, Kjøkken. Vinduene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.
- Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.
- Mangelfull tetting mellom vinduer og omramming: Soverom 2, Soverom 1, Soverom 3, Stue, Kjøkken. Det er registrert stedvise åpninger mellom vinduskarmer og omkringliggende omramming, hvor bakenforliggende treverk er synlig. Forholdet skyldes mangelfull avslutning eller tetting rundt vinduene.
- Åpningene kan medføre økt risiko for luftlekkasjer og fuktinntrengning dersom den bakenforliggende tettingen ikke er tilfredsstillende. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, redusert isolasjonsevne og risiko for skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.
- Det anbefales å utbedre mangelfull tetting mellom vinduer og omramming for å redusere risikoen for fuktinntrengning. Videre bør det holdes øye med eventuelle tegn til fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

TG3 - Bad - Vegger og himlinger:
Beskrivelse
Alder vegger og himling: 1972
Overflate vegg: Våtromsplater
Overflate tak: Slettmalt tak
Oppvarming: Elektriske varmekabler
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk
Det er registrert en løs våtromsplate i nedre del av veggen, samt stedvis åpne skjøter og misfarging i fugene i dusjsonen. Det anbefales å utbedre den løse platen og mangelfulle skjøter som del av en samlet rehabilitering av våtrommet. Misfargede fuger bør rengjøres og følges opp, med fornying ved behov.
Årstall: 1972
Vurdering av avvik:
- Åpne skjøter i våtromsplater: Det er registrert en våtromsplate som har løsnet fra underlaget i nedre del av veggen, samt stedvis åpne og mangelfullt tette skjøter. Forholdene skyldes trolig svekket innfesting, aldring eller mangelfull utførelse.
- Løse våtromsplater og åpne skjøter kan medføre at vann og fukt trenger inn bak overflatene, med risiko for fuktskader og videre skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.
- Misfarging og avleiringer i fuger: Det er registrert misfarging og mørke/svarte avleiringer i fugene i dusjsonen. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes gjentatt vannbelastning, såpe-/smussavleiringer og begrenset uttørking, med mulig biologisk vekst.
- Ved vedvarende fuktbelastning og mangelfull rengjøring kan misfargingen og eventuell biologisk vekst tilta. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting eller fornying av fuger.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre de løse platene og mangelfulle skjøtene. Ettersom våtrommet har passert forventet levetid og er anbefalt rehabilitert, bør forholdene utbedres som del av en samlet oppgradering av våtrommet.
- Fugene bør rengjøres og forholdet følges opp. Ventilasjon og uttørking av dusjsonen bør ivaretas. Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne eller kommer raskt tilbake, bør fugene fornyes og årsaken undersøkes nærmere.
- Pris for utbedring: Se 3.1.3 Bad for samlet vurdering.

TG2 - Bad - Gulv:
Beskrivelse
Gulv: Fliser
Sluk: I dusj
Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår.
Det er registrert tilfredsstillende fallforhold på gulvet, med sluk plassert i dusjsonen. Det er etablert en forhøyet terskel ved døren, men membranens faktiske høyde ved terskelen har ikke latt seg kontrollere uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke avklart om høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dør er tilfredsstillende.
Det er registrert slitte fuger og sprekkdannelser i gulvfugene og en flis. Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger samt flisen. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring.
Vurdering av avvik:
- Slitasje og sprekkdannelser i gulvfliser og fuger: Det er registrert slitte fuger, sprekkdannelser i enkelte gulvfliser og stedvise ujevnheter i gulvet. Forholdene skyldes trolig naturlig aldring, slitasje og bevegelser i underlaget.
- Sprekker og slitasje kan svekke overflatesjiktets funksjon og medføre økt vanninntrengning under flisene. Ettersom våtrommets tettesjikt er av eldre dato, kan dette øke risikoen for fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre skadde fliser og fuger ved behov. Ettersom våtrommet har passert forventet levetid og er anbefalt rehabilitert, vil en samlet utbedring av gulvet være mest hensiktsmessig i forbindelse med dette.

TG3 - Bad - Membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Alder tettesjikt: 1972
Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
Type dokumentasjon: Nei
Plassering av sluk: I dusj
Hulltaking utført: Ja
Det ble foretatt hulltaking fra innvendig skap på badet, i vegg mot dusjsonen. Fuktmålingen ga ikke utslag på måleinstrumentet, og det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt i det undersøkte området.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Våtrommet er fra 1972 og har passert forventet bruks- og levetid. Tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt kunne ikke verifiseres, og det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer. Det anbefales en full rehabilitering av våtrommet, hvor tettesjikt, sluk og gjennomføringer oppgraderes til tilfredsstillende utførelse.
Årstall: 1972
Vurdering av avvik:
- Våtromsløsningen har passert forventet levetid. Våtrommet er opplyst fra 1972 og har overskredet forventet bruks- og levetid. Ved inspeksjon av sluket kunne tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt ikke verifiseres. Det er i tillegg registrert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer.
- Som følge av alder og registrerte svakheter er det betydelig usikkerhet knyttet til våtrommets vanntetthet. Svekket tettesjikt, utette gjennomføringer eller mangelfull tilkobling mot sluk kan medføre vanninntrengning og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
- Hulltaking: Utført. Inspeksjonstype: Hulltaking.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales en full rehabilitering av våtrommet, hvor tettesjikt, sluk og gjennomføringer oppgraderes til

tilfredsstillende utførelse.
- Pris for utbedring: 200 000 – 400 000 kr.

TG2 - Kjøkken:
Beskrivelse
Årstall: Ukjent
Overflater: Vegger: Tapet, Fliser over benkeplate; tak: Slettmalt tak; gulv: Fliser
Type benkeplate: Laminat
Innredning: Overskap, Underskap
Frittstående hvitevarer: Kjøl- og frys
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, Micro, Stekeovn, Platetopp
Type ventilator: Kullfilter
Kjøkkenet har ventilator med kullfilter (omluft), som filtrerer fettpartikler og lukt fra matlaging før luften føres tilbake til rommet. Løsningen fjerner ikke fuktighet fra inneluften.
Det er registrert skjeve og tildels løse fronter på skap og skuffer, samt manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Det anbefales å kontrollere innfestinger, hengsler og beslag, og foreta nødvendig justering eller utskifting av komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon. Det anbefales å etablere eller utbedre fugingen mellom benkeplate og vegg med en egnet og fuktbestandig fugemasse for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for videre fuktpåvirkning.
Vurdering av avvik:
- Slitasje og justeringsbehov på kjøkkeninnredning: Det er registrert aldersrelatert slitasje på kjøkkeninnredningen, med enkelte skjeve eller løse skapfronter. Forholdene skyldes trolig naturlig slitasje og redusert funksjon i hengsler, beslag og innfestinger.
- Slitasje og redusert innfesting kan over tid medføre ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Reparasjoner eller utskifting av enkelte komponenter må påregnes.
- Manglende fug mellom vegg og benkeplate: Det registreres manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Forholdet skyldes manglende, slitt eller skadet fugemasse som ikke lenger gir tilfredsstillende tetting.
- Manglende eller svekket fuging kan føre til at vann og fukt trenger ned bak kjøkkeninnredningen ved normal bruk. Over tid kan dette medføre oppfukting, materialnedbrytning og skjult skadeutvikling i innredningen eller tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å justere og etterstramme hengsler og beslag ved behov. Videre må det påregnes normalt vedlikehold og eventuelle reparasjoner eller utskifting av slitte komponenter.
- Det anbefales å etablere eller utbedre fugingen mellom benkeplate og vegg med en egnet og fuktbestandig fugemasse for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for videre fuktpåvirkning.

TG2 - VVS-installasjoner:
Beskrivelse
Årstall: ukjent
Type vannrør: Kobber, Plast
Type avløpsrør: Plast, Soil (støpejern)
Stoppekran plassering: Ukjent
Stoppekran testet: Nei
Registrerte tiltak: Byttet bereder
Det er registrert eldre vann- og avløpsinstallasjoner av varierende alder, med eldre kobberrør, avløpsrør av støpejern og skjulte rørføringer. Hovedstoppekran for leilighetens vannforsyning ble ikke lokalisert under befaringen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre vann- og avløpsinstallasjonene. Utskifting av eldre rør bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.
Vurdering av avvik:
- Eldre vann- og avløpsinstallasjoner: Det er registrert vann- og avløpsinstallasjoner av varierende alder, med både eldre og nyere rørmaterialer. Deler av installasjonene antas å være fra byggeåret, herunder eldre kobberrør og avløpsrør av støpejern. Det er også registrert eldre rørføringer som ligger skjult i konstruksjonene.
- Eldre vann- og avløpsrør har økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer som følge av alder. Ved lekkasjer fra skjulte rørføringer kan fuktpåvirkning utvikle seg uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner og behov for omfattende utbedringer.
- Hovedstoppekran ikke lokalisert: Hovedstoppekran for leilighetens vannforsyning ble ikke lokalisert under befaringen. Det ble observert stoppekraner i bygningens kjeller, men det er ikke avklart hvilke deler av vannforsyningen disse betjener.
- Manglende kjennskap til hovedstoppekranens plassering kan medføre forsinket avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til økt vannspredning og større skadeomfang.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre vann- og avløpsinstallasjonene. Utskifting av eldre rør bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.
- Det anbefales å avklare hovedstoppekranens plassering og funksjon med borettslaget, slik at vannforsyningen raskt kan stenges ved behov.

TG2 - Varmtvannsbereder:
Beskrivelse
Merke: HØIAX
Årstall: ukjent
Antall liter: 120
Plassering: Kjøkkenskap
Type tilkobling: Stikkontakt
Varmtvannsberederen er plassert i hjørneskap på kjøkkenet, med begrenset inspeksjonsmulighet gjennom en åpning i siden av kjøkkenskroget. På grunn av plasseringen lot berederens produksjonsår seg ikke

avlese. Hjemmelshaver opplyser at berederen trolig ble skiftet for omtrent 10 år siden.
Det ble ikke påvist lekkasjesikring ved berederen.
Det ble ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen, som er plassert i kjøkkeninnredning i rom uten sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.
Vurdering av avvik:
- Manglende lekkasjesikring av bereder: Det registreres at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller på annen måte synliggjøres.
- Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Fryser medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Utleie og annen bruksoverlating reguleres av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen i inntil tre år dersom andelseier selv, eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Bruksoverlating kan også tillates ved blant annet midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner, og i øvrige tilfeller som følger av vedtektene.

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Borettslagets vedtekter åpner ikke for ombygging av leiligheten til flere selvstendige boenheter (kollektiv).

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14.179 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 698,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør kr 5 697,75 per måned og er fordelt slik:

Felleskostnader: kr 5 433,75
Fibernett: kr 169,-
Trappevask: kr 95,-

De ordinære felleskostnadene dekker borettslagets løpende driftskostnader. Ifølge årsregnskapet for 2025 omfatter disse blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av bygninger og fellesarealer, energi til fellesanlegg, renovasjon, administrasjon og forretningsførsel, personalkostnader, samt renter og avdrag på borettslagets lån.

Fibernett leveres av GlobalConnect. Beboere som ønsker lineær-TV, må bestille og betale dette selv. Strøm til eget forbruk i leiligheten er ikke opplyst å inngå i felleskostnadene.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Det er ikke opplyst om en konkret avdragsfri periode for borettslagets eksisterende lån. Borettslaget har imidlertid varslet betydelige økninger i felleskostnadene i forbindelse med kommende vedlikeholdsprosjekt og låneopptak. Ifølge OBOS øker felleskostnadene fra 01.01.2027. Det er videre planlagt økninger i 2028, 2029 og 2030. Se nærmere informasjon under «Kommentar fellesgjeld».

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes av borettslaget og inngår i de ordinære felleskostnadene. Ifølge årsregnskapet for 2025 utgjorde borettslagets samlede kommunale avgifter kr 6 488 781. Det er ikke oppgitt en egen kommunal avgift for denne andelen. Eventuelle fremtidige økninger i kommunale avgifter vil kunne påvirke borettslagets felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 230 240,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 920 960,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Fagerholt Borettslag er et OBOS-tilknyttet borettslag med 664 andelsleiligheter, beliggende i bydel Alna i Oslo kommune. Borettslaget har organisasjonsnummer 950266287 og omfatter eiendommer i Dr. Dedichens vei 32–134, gnr. 142, bnr. 38.

Borettslaget har felles grøntområder, gangveier, lekeplasser og øvrige utearealer. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Alle kjøpere må være medlemmer av OBOS. Innmeldingsavgiften er kr 500 per person. Borettslaget betaler den løpende medlemskontingenten gjennom felleskostnadene.

Planlagt og vedtatt vedlikehold:

Borettslaget står foran et omfattende rehabiliteringsprosjekt. Det er gjennomført tilstandsanalyser og tekniske undersøkelser som har avdekket behov for utbedring av bygningsmassen, herunder svakheter ved fasadenes ventilering, tetting og isolasjon, risiko for nedfall av teglstein, mangelfulle rekkverkshøyder og behov for utskifting av vinduer og balkongkledning.

Det er vedtatt å gjennomføre nødvendig vedlikehold, omtalt som pakke 1. Dette innebærer fasaderehabilitering og forhøyning av rekkverk på de fire høyblokkene, rehabilitering av gavlveggene på lavblokkene og oppgradering av inngangspartiene i høyblokkene.

Prosjektets foreløpige kostnadsestimat er ca. kr 280 millioner. Arbeidene skal finansieres gjennom låneopptak og vil føre til økt fellesgjeld og økte felleskostnader. Ifølge OBOS er det planlagt økninger i felleskostnadene på 19 % fra 01.01.2027, 6 % fra 01.01.2028 og 3 % i henholdsvis 2029 og 2030.

På ekstraordinær generalforsamling i august 2026 ble det også behandlet forslag om ytterligere rehabilitering. Pakke 2 omfattet rehabilitering av fasader, balkongvegger, rekkverk og inngangspartier i alle blokker. Pakke 3 omfattet i tillegg utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker. Ingen av de

utvidede alternativene ble vedtatt. Nødvendig vedlikehold etter pakke 1 skal gjennomføres uavhengig av avstemningsresultatet.

Det vil etter opplysningene fra OBOS på sikt være behov for ytterligere vedlikehold, herunder rehabilitering av fasader, balkonger og inngangspartier samt utskifting av vinduer og dører. Tidspunkt, omfang og kostnader for disse arbeidene er ikke endelig avklart. Ytterligere rehabilitering vil kunne medføre nye låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

Det ble gjennomført ny ekstraordinær generalforsamling i oktober 2026 om fasadebekledning på høyblokkene. Ingen av de fire fremlagte designforslagene ble vedtatt.

Det må påregnes byggearbeider, anleggsaktivitet, støy, støv og mulige begrensninger i bruken av utearealer og tilkomst i forbindelse med rehabiliteringsarbeidene. Endelig fremdrift og hvilke perioder den enkelte bygning berøres, er ikke opplyst i mottatt dokumentasjon.

Borettslagets øvrige vedlikeholdsarbeid omfatter blant annet heisanlegg, belysning, felles tekniske installasjoner, garasjeanlegg, uteområder og lekeplasser.

Borettslaget har videre arbeidet med kartlegging av feil og ansvarsforhold knyttet til ladeanlegget for elbiler. Endelig løsning og eventuelle økonomiske konsekvenser er ikke opplyst.

Kjøpere oppfordres til å sette seg grundig inn i årsregnskap, årsberetning, protokoller, vedtekter og husordensregler, som følger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslagets andelseiere og deretter øvrige OBOS-medlemmer har forkjøpsrett til boligen. Forkjøpsretten avklares gjennom OBOS i henhold til gjeldende regler og frister.

Ved intern forkjøpsrett gjelder ansiennitet i borettslaget. Dersom ingen interne forkjøpsberettigede benytter forkjøpsretten, kan øvrige OBOS-medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende etter ansiennitet.

Kjøper må være medlem av OBOS. Ved flere kjøpere må samtlige være medlemmer. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon om forkjøpsrett og frister.

Styregodkjennelse
Erverv av andelen er betinget av godkjenning fra borettslagets styre. Søknad om styregodkjennelse sendes av megler. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn, herunder dersom ervervet strider mot borettslagets vedtekter eller borettslagslovens bestemmelser.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før styregodkjennelse er gitt. Dersom styret ikke har gitt melding om avslag innen 20 dager etter at søknaden er mottatt av borettslaget, regnes godkjenning som gitt.

Eventuelle kostnader i forbindelse med styregodkjennelsen bæres av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 135 967,-pr. 05.11.2026

Borettslagets eksisterende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207992232
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,46 % per 05.11.2026
Rentetype: Flytende rente
Restsaldo borettslaget: kr 81 798 437,-
Andel fellesgjeld: kr 135 967,21
Andelens kapitalkostnader: kr 826,72 per måned
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Antall terminer per år: 12
IN-avtale: Nei

Opplysningene er hentet fra OBOS' meglerbrev datert 05.11.2026. Rente og restgjeld kan endres.

Borettslaget har i tillegg et vedtatt vedlikeholdsprosjekt med foreløpig kostnadsestimat på ca. kr 280 millioner, som skal finansieres gjennom låneopptak. Fremtidig fordeling av det nye lånet på den enkelte andel er ikke opplyst. Kjøper må påregne økt andel fellesgjeld og økte felleskostnader som følge av prosjektet.

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for månedlig overføring av felleskostnader til borettslaget og overtar ansvaret og risikoen for eventuelle manglende innbetalinger fra andelseierne.

Avtalen gjelder frem til den sies opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andel fellesgjeld utgjør kr 135 967,21 per 05.11.2026 ifølge opplysninger fra OBOS. Borettslaget har lån i OBOS-banken med flytende rente, og det er ikke etablert IN-ordning.

Det er vedtatt igangsatt et omfattende vedlikeholdsprosjekt med foreløpig estimert kostnad på ca. kr 280 millioner. Prosjektet omfatter fasaderehabilitering og forhøyning av rekkverk på de fire høyblokkene, rehabilitering av gavlveggene på lavblokkene og oppgradering av inngangspartiene i høyblokkene. Prosjektet skal finansieres gjennom låneopptak og vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

Ifølge OBOS er det planlagt en økning i felleskostnadene på 19 % fra 01.01.2027, ytterligere 6 % fra 01.01.2028 og 3 % i henholdsvis 2029 og 2030. For denne leiligheten er ordinære felleskostnader oppgitt å øke fra kr 5 433,75 til kr 6 466,16 fra 01.01.2027. Med dagens tillegg for fibernett og trappevask innebærer dette samlede månedlige felleskostnader på kr 6 730,16 fra denne datoen, forutsatt uendrede tillegg.

Fremtidig andel fellesgjeld etter låneopptaket er ikke opplyst. Endelige kostnader og fremtidige felleskostnader vil kunne avvike fra estimatene. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at både fellesgjeld og felleskostnader vil øke som følge av prosjektet.

Det kan også bli aktuelt med ytterligere rehabilitering og vedlikehold i fremtiden, herunder fasader, balkongvegger, rekkverk, inngangspartier, vinduer og dører. Slike tiltak kan medføre ytterligere låneopptak og kostnadsøkninger.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 491,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap 2025:

Borettslaget hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 41 851 236 og et årsresultat på kr 9 435 204. Disponible midler per 31.12.2025 utgjorde kr 20 842 017.

Budsjettet for 2026 viser samlede driftsinntekter på kr 43 982 000 og et budsjettert årsresultat på kr 8 674 082. Årsregnskapet for 2025 ble godkjent av generalforsamlingen i mai 2026.

Det er planlagt et omfattende rehabiliteringsprosjekt med foreløpig estimert kostnad på ca. kr 280 millioner. Prosjektet skal finansieres gjennom låneopptak og vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

Ifølge OBOS vil felleskostnadene øke med 19 % fra 01.01.2027. Videre er det planlagt økning på 6 % fra 01.01.2028 og 3 % i henholdsvis 2029 og 2030. Fremtidig andel fellesgjeld etter låneopptaket er ikke opplyst.

Ytterligere rehabilitering av fasader, balkonger, vinduer og dører vil kunne bli nødvendig på sikt. Omfang, finansiering og økonomiske konsekvenser av disse fremtidige arbeidene er ikke avklart.

Kjøper må påregne at felleskostnadene og fellesgjelden kan øke utover dagens nivå, også som følge av ordinær kostnadsutvikling, renteendringer og fremtidige vedlikeholdsbehov.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Borettslaget har bestemmelser om blant annet bruksoverlating, vedlikeholdsansvar, støy, husdyrhold, parkering og bruk av fellesarealer.

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00. Støyende oppussingsarbeider er kun tillatt mandag til fredag kl. 08.00–19.00 og lørdag kl. 09.00–18.00. Støyende aktiviteter er forbudt på søndager, helligdager, julaften og nyttårsaften.

Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boligen, herunder våtrom og elektriske installasjoner i henhold til borettslagets vedtekter. Det skal søkes til styret før rehabilitering av våtrom. Borettslaget har en refusjonsordning knyttet til utskifting av sluk og nedstøpte vanntilførsler, forutsatt at gjeldende retningslinjer følges og arbeidet dokumenteres.

Ombygging av leiligheten til flere boenheter (kollektiv) godkjennes ikke av styret. Overlating av bruken av hele boligen krever som hovedregel styrets godkjenning og må skje i samsvar med vedtektene og borettslagsloven.

Ifølge borettslagets vedtekter har den enkelte andelseier ansvar for innvendig vedlikehold av boligen, herunder våtrom, sanitærutstyr, varmtvannsbereder og elektriske installasjoner.

Det skal søkes til styret i forkant av renovering eller rehabilitering av våtrom. Arbeidene skal utføres i samsvar med borettslagets retningslinjer og gjeldende regelverk.

Borettslaget har en refusjonsordning ved utskifting av sluk og nedstøpte vanntilførsler. Refusjon forutsetter at borettslagets veileder for rehabilitering av bad følges, og at arbeidene dokumenteres i samsvar med denne.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelseiere oppfordres til å delta på borettslagets dugnader, herunder vedlikehold og opprydding av felles uteområder, Rusken og bortkjøring av større avfall. Andelseierne plikter å følge borettslagets vedtekter og husordensregler samt bidra til å opprettholde et godt bomiljø.

Dyrehold
Det er tillatt å holde ett husdyr per husstand. Husdyret skal registreres hos borettslagets driftsleder. Det er båndtvang på borettslagets uteområder hele året. Dyreholdet må ellers skje i henhold til borettslagets husordensregler og borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Borettslagets forsikring
TRYG FORSIKRING
Polisenr. 6596251

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 74 547 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved annonsert fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og grønt boligområde på Trosterud i bydel Alna. Området kombinerer rolige og tilbaketrukne omgivelser med nærhet til daglige servicetilbud, offentlig kommunikasjon og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

I nærområdet finnes dagligvarebutikker, barnehager, skoler og ulike fritidstilbud. For et bredere utvalg av butikker, serveringssteder og servicetjenester ligger blant annet Tveita Senter, Bryn og Alnabru innen rekkevidde.

Beliggenheten er særlig gunstig for den som setter pris på nærhet til naturen. Østmarka byr på flotte turmuligheter gjennom hele året, med et omfattende nettverk av turstier, skogsveier og skiløyper. Populære utfartsmål som Lutvann, Nøklevann og Mariholtet gir gode muligheter for både fotturer, sykling, bading og friluftsliv.

Her bor man med en fin kombinasjon av grønne omgivelser, praktiske hverdagstilbud og enkel tilgang til Oslo sentrum.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse med lavblokker, høyblokker, rekkehus og annen boligbebyggelse fra ulike tidsperioder. Området har et grønt og åpent preg, med romslige fellesarealer, beplantning, gangveier og lekeplasser mellom bygningene.

Eiendommen er en del av Fagerholt Borettslag, som består av boligblokker oppført på begynnelsen av 1970-tallet. Borettslaget er organisert i flere boligtun med tilhørende grøntområder og felles uteplasser. Bebyggelsen ligger i et veletablert boligmiljø med gode muligheter for rekreasjon og utendørsaktiviteter.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med både T-bane og buss. Trosterud T-banestasjon betjenes av linje 2, som gir direkte forbindelse til Oslo sentrum og videre vestover, samt mot Ellingsrudåsen i øst. Reisetiden med T-bane til sentrum er normalt rundt 20 minutter.

Det finnes også busstilbud i nærområdet, med forbindelser til omkringliggende bydeler og kollektivknutepunkter. Dette gir gode muligheter for å reise kollektivt til blant annet arbeid, skole og fritidsaktiviteter.

For bilister er det enkel tilkomst til det overordnede veinettet, med forbindelser mot blant annet E6 og øvrige deler av Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.03.1976.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 03.04.1970. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202602991
Dr. Dedichens vei 32-134 - fasadeendring

Saksnummer

202519968
Dr. Dedichens vei 32 - 134 - Innglassing av resterende balkonger samt uavhengig kontroll av allerede utførte arbeider.

Saksnummer
202508743
Dr. Dedichens vei 34 - innglassing og innsetting av dør i eksisterende balkong

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/142/38:
10.03.1976 - Dokumentnr: 5479 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43006 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

23.12.1986 - Dokumentnr: 84839 - Rettighet
Rettighetshaver: Liven Helge
Løpenr: 1165817
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 18,600
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
72 M2

25.05.2016 - Dokumentnr: 459417 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse, beplantning og oppfylling av masse
Med flere bestemmelser

14.11.1973 - Dokumentnr: 21799 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:142 Bnr:26

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 20 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Inkl. Hjem+. Ekstra markedsføring (verdi 6200) kr. 0,-
Inkl. Nordvik Ekstra. Ekstra markedsføring (verdi 6200) kr. 0,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Overtagelseshonorar kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 17 500,-
Verdivurdering/e-takst kr. 0,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. november 2026

Ansvarlig megler
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Megler
Casper Skjerven, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41645037

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Dr. Dedichens vei 112

Nabolaget Østre Trosterud - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.)	**3 min**
297 elever, 17 klasser	0.3 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.)	**8 min**
247 elever, 15 klasser	0.6 km
Trosterud skole (1-7 kl.)	**13 min**
398 elever, 20 klasser	1.1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.)	**14 min**
485 elever, 25 klasser	1.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	**12 min**
416 elever, 32 klasser	1 km
Hellerud videregående skole	**6 min**
600 elever	3.5 km
Kuben videregående skole	**11 min**

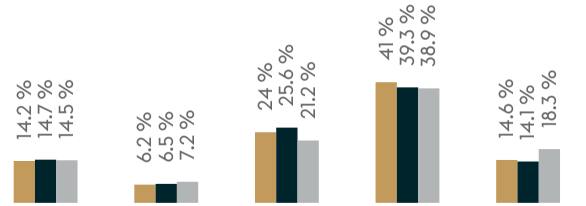
Offentlig transport

Lutvann skole	**1 min**
Linje 69	0.1 km
Trosterud	**6 min**
Linje 2	0.5 km
Grorud stasjon	**9 min**
Linje L1	4.9 km
Oslo S	**14 min**
Totalt 24 ulike linjer	10.5 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Trosterud senter barnehage (4-...	**5 min**
14 barn	0.4 km
Fagerholt barnehage (1-5 år)	**6 min**
86 barn	0.5 km
Barneslottet barnehage (1-5 år...	**7 min**
111 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Trosterud	2 015	978
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Trosterud ballplass	5 min
Skjønnhaug skole	6 min
Fresh Fitness Haugerud	14 min
Fresh Fitness Lindeberg	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Dr. Dedichens vei 112
0675 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 142, **Bnr.** 38

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
92 m²	**3**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**5**	**2**	**0**

Sigve Haslie
Takstmann BMTF

befar.io

BMTF

Befaringsdato : **03/11/2026** Rapportdato : **09/11/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten
Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder
Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning
En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet
Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold
Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier
Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner
Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Dr. Dedichens vei 112, 0675 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 142, **Bnr.** 38, **Andelsnr.** 55
Hjemmelshaver	Fagerholt Borettslag
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1972
Tomtestørrelse	Tomt 74586 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Karim Tawil
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter MMS3

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	80	-	-	-
Kjeller	-	12	-	-
Sum	**80**	**12**	**-**	**-**
Sum BRA	**92**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,32–2,37 m
Kjeller	-

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**
- Oppmålingen ble utført på befaringstidspunktet med håndholdt laser. Oppgitte arealer er avrundet i samsvar med gjeldende måleregler. Det var normal tilkomst til relevante rom ved oppmålingen.

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**
- Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer bodens rettslige tilknytning til andelen, herunder om boden er fast tilknyttet andelen, eller om den ligger på borettslagets fellesareal og disponeres gjennom særskilt bruksrett.
- Det er målt takhøyder på ca. 2,32–2,37 meter i leiligheten. Dette er lavere enn hovedkravet på 2,40 meter for rom til varig opphold, både etter byggeforskriften fra 1969 og dagens byggtekniske forskrift. Eldre regelverk åpnet for enkelte unntak, og det er ikke avklart om de registrerte takhøydene er i samsvar med godkjent utførelse.

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:

Soverom 2
Bad
Gang
Soverom 1
Wc-rom
Soverom 3
Stue
Kjøkken

Kjeller:

Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene er overflater som er malt strie, tapet, våtromsplater og fliser over benkeplate på kjøkken. Takene er slettmalte. Gulvene består av parkett, laminat og fliser.

SLITASJE OVERFLATER

Det er registrert normal slitasje på innvendige overflater i soverom og stue, hvor overflatene også er av eldre dato. I gangen fremstår overflatene med normal bruksslitasje.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
92 m²	1	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1972. Det er registrert vinduer med innadslående åpning, fastkarm og topphengslet utførelse, alle med 2-lags glass. Vinduenes alder er registrert til 1992.

Vinduer:
Fastkarm, Innadslående vindu, Topphengslet – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er opplyst med naturlig tilluft via ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk. Det er registrert rør i kobber og plast, og varmtvann er levert fra en Høiax-bereder på 120 liter. Det elektriske anlegget er skjult, med 10 kurser.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Kobber, Plast

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Eiendommen ligger på en stor, felles eiet tomt tilhørende Fagerholt borettslag. Tomten er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, gangveier og felles uteområder med parkpreg og lekeplasser mellom bygningene. Det er kort avstand til Østmarka

OVERORDNET VURDERING

Leilighet over én etasje, oppført i 1972. Boligen er av eldre dato, og det er registrert overveiende normal slitasje på innvendige overflater.

Det er registrert avvik på vinduene, med eldre vinduer og stedvise åpninger mellom vinduskarmer og omramming. På badet er det registrert åpne og mangelfullt tette skjøter, en våtromsplate som har løsnet, misfarging og mørke avleiringer i fuger, samt slitasje og sprekkdannelser i gulvfliser og fuger. Våtrommet har også passert forventet bruks- og levetid.

På kjøkkenet er det registrert slitasje på innredningen, enkelte skjeve eller løse skapfronter og manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. For VVS er det registrert varierende alder på vann- og avløpsinstallasjoner, hovedstoppekran ble ikke lokalisert, og for varmtvannsberederen ble det ikke påvist lekkasjesikring.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger ikke
- Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger, og samsvar mellom dagens rombruk og godkjent bruk er derfor ikke kontrollert. Eventuelle avvik fra godkjent bruk er ikke avklart. For nærmere avklaring må godkjente tegninger og relevante byggesaksdokumenter innhentes.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Ikke aktuelt

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Propcloud.no

Det er ikke fremlagt egenerklæring

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Annet

Wc-rom

- Utstyr: Gulvstående toalett, Servantinnredning
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Mekanisk fellesanlegg

TG 2 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1992
- Alder dører: ukjent, 1992
- Type vinduer: Innadslående vindu, Fastkarm, Topphengslet
- Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre med aluminiumsbeslag
- Materiale dører: Tre med aluminiumsbeslag

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Er registrert noe avflassing på innvendig karm på kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vinduer er av eldre dato og har stedvise åpninger mellom vinduskarmer og omramming. Det er registrert noe avflassing på innvendig karm på kjøkken. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Det anbefales å utbedre mangelfull tetting mellom vinduer og omramming for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

1. Avvik/Årsak: Alder og slitasje på vinduer

Soverom 2, Soverom 1, Soverom 3, Stue, Kjøkken

Vinduene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

2. Avvik/Årsak: Mangelfull tetting mellom vinduer og omramming

Soverom 2, Soverom 1, Soverom 3, Stue, Kjøkken

Det er registrert stedvise åpninger mellom vinduskarmer og omkringliggende omramming, hvor bakenforliggende treverk er synlig. Forholdet skyldes mangelfull avslutning eller tetting rundt vinduene.

Risiko/Konsekvens

Åpningene kan medføre økt risiko for luftlekkasjer og fuktinntrengning dersom den bakenforliggende tettingen ikke er tilfredsstillende. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, redusert isolasjonsevne og risiko for skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre mangelfull tetting mellom vinduer og omramming for å redusere risikoen for fuktinntrengning. Videre bør det holdes øye med eventuelle tegn til fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Bilder





TG 1 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Sørvest vendt
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes. Tilkomst skjer fra verandadør i stuen.

3.1 BAD

TG 3

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1972
- Overflate vegg: Våtromsplater
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert en løs våtromsplate i nedre del av veggen, samt stedvis åpne skjøter og misfarging i fugene i dusjsonen. Det anbefales å utbedre den løse platen og mangelfulle skjøter som del av en samlet rehabilitering av våtrommet. Misfargede fuger bør rengjøres og følges opp, med fornying ved behov.

1. Avvik/Årsak: Åpne skjøter i våtromsplater

Det er registrert en våtromsplate som har løsnet fra underlaget i nedre del av veggen, samt stedvis åpne og mangelfullt tette skjøter. Forholdene skyldes trolig svekket innfesting, aldring eller mangelfull utførelse.

Risiko/Konsekvens

Løse våtromsplater og åpne skjøter kan medføre at vann og fukt trenger inn bak overflatene, med risiko for fuktskader og videre skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre de løse platene og mangelfulle skjøtene. Ettersom våtrommet har passert forventet levetid og er anbefalt rehabilitert, bør forholdene utbedres som del av en samlet oppgradering av våtrommet.

kr **Pris for utbedring**

Se 3.1.3 Bad for samlet vurdering

2. Avvik/Årsak: Misfarging og avleiringer i fuger

Det er registrert misfarging og mørke/svarte avleiringer i fugene i dusjsonen. Forholdet vurderes hovedsakelig å skyldes gjentatt vannbelastning, såpe-/smussavleiringer og begrenset uttørking, med mulig biologisk vekst.

Risiko/Konsekvens

Ved vedvarende fuktbelastning og mangelfull rengjøring kan misfargingen og eventuell biologisk vekst tilta. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting eller fornying av fuger.

Anbefalte tiltak

Fugene bør rengjøres og forholdet følges opp. Ventilasjon og uttørking av dusjsonen bør ivaretas. Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne eller kommer raskt tilbake, bør fugene fornyes og årsaken undersøkes nærmere.

Bilder



Grov utskjæring i baderomsplate


Løs baderomsplate


Løs baderomsplate (inntil)

TG 2 **3.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er registrert tilfredsstillende fallforhold på gulvet, med sluk plassert i dusjsonen. Det er etablert en forhøyet terskel ved døren, men membranens faktiske høyde ved terskelen har ikke latt seg kontrollere uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke avklart om høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dør er tilfredsstillende.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitte fuger og sprekkdannelser i gulvfugene og en flis. Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger samt flisen. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og sprekkdannelser i gulvfliser og fuger

Det er registrert slitte fuger, sprekkdannelser i enkelte gulvfliser og stedvise ujevnheter i gulvet. Forholdene skyldes trolig naturlig aldring, slitasje og bevegelser i underlaget.

Risiko/Konsekvens

Sprekker og slitasje kan svekke overflatesjiktets funksjon og medføre økt vanninntrengning under flisene. Ettersom våtrommets tettesjikt er av eldre dato, kan dette øke risikoen for fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre skadde fliser og fuger ved behov. Ettersom våtrommet har passert forventet levetid og er anbefalt rehabilitert, vil en samlet utbedring av gulvet være mest hensiktsmessig i forbindelse med dette.

Bilder





TG 3

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1972
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Det ble foretatt hulltaking fra innvendig skap på badet, i vegg mot dusjsonen. Fuktmålingen ga ikke utslag på måleinstrumentet, og det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt i det undersøkte området.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Våtrommet er fra 1972 og har passert forventet bruks- og levetid. Tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt kunne ikke verifiseres, og det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer. Det anbefales en full rehabilitering av våtrommet, hvor tettesjikt, sluk og gjennomføringer oppgraderes til tilfredsstillende utførelse.

1. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.

Våtrommet er opplyst fra 1972 og har overskredet forventet bruks- og levetid. Ved inspeksjon av sluket kunne tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt ikke verifiseres. Det er i tillegg registrert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer.

Risiko/Konsekvens

Som følge av alder og registrerte svakheter er det betydelig usikkerhet knyttet til våtrommets vanntetthet. Svekket tettesjikt, utette gjennomføringer eller mangelfull tilkobling mot sluk kan medføre vanninntrengning og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

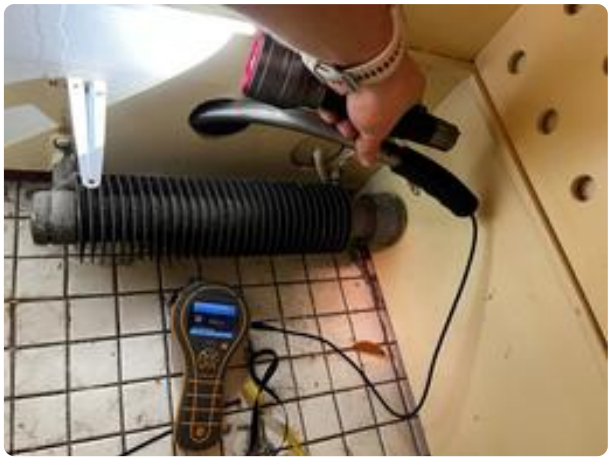
Det anbefales en full rehabilitering av våtrommet, hvor tettesjikt, sluk og gjennomføringer oppgraderes til tilfredsstillende utførelse.

kr **Pris for utbedring**
200 000 – 400 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Bilder





Eldre avløp

TG 1

3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speilskap
- Høyskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Overflater: Vegger: Tapet, Fliser over benkeplate; tak: Slettmalt tak; gulv: Fliser

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Frittstående hvitevarer: Kjøl- og frys
- Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, Micro, Stekeovn, Platetopp
- Type ventilator: Kullfilter

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kjøkkenet har ventilator med kullfilter (omluft), som filtrerer fettpartikler og lukt fra matlaging før luften føres tilbake til rommet. Løsningen fjerner ikke fuktighet fra inneluften.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert skjeve og tildels løse fronter på skap og skuffer, samt manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Det anbefales å kontrollere innfestinger, hengsler og beslag, og foreta nødvendig justering eller utskifting av komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon. Det anbefales å etablere eller utbedre fugingen mellom benkeplate og vegg med en egnet og fuktbestandig fugemasse for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for videre fuktpåvirkning.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og justeringsbehov på kjøkkeninnredning

Kjøkken

Det er registrert aldersrelatert slitasje på kjøkkeninnredningen, med enkelte skjeve eller løse skapfronter. Forholdene skyldes trolig naturlig slitasje og redusert funksjon i hengsler, beslag og innfestinger.

Risiko/Konsekvens

Slitasje og redusert innfesting kan over tid medføre ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Reparasjoner eller utskifting av enkelte komponenter må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere og etterstramme hengsler og beslag ved behov. Videre må det påregnes normalt vedlikehold og eventuelle reparasjoner eller utskifting av slitte komponenter.

2. Avvik/Årsak: Manglende fug mellom vegg og benkeplate

Kjøkken

Det registreres manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Forholdet skyldes manglende, slitt eller skadet fugemasse som ikke lenger gir tilfredsstillende tetting.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller svekket fuging kan føre til at vann og fukt trenger ned bak kjøkkeninnredningen ved normal bruk. Over tid kan dette medføre oppfukting, materialnedbrytning og skjult skadeutvikling i innredningen eller tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller utbedre fugingen mellom benkeplate og vegg med en egnet og fuktbestandig fugemasse for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for videre fuktpåvirkning.

Bilder



Åpen glippe mellom benkeplate og fliser på vegg



TG 2 5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Kobber, Plast
- Type avløpsrør: Plast, Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: Ukjent
- Stoppekran testet: Nei
- Registrerte tiltak: Byttet bereder

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert eldre vann- og avløpsinstallasjoner av varierende alder, med eldre kobberrør, avløpsrør av støpejern og skjulte rørføringer. Hovedstoppekran for leilighetens vannforsyning ble ikke lokalisert under befaringen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre vann- og avløpsinstallasjonene. Utskifting av eldre rør bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

1. Avvik/Årsak: Eldre vann- og avløpsinstallasjoner

Det er registrert vann- og avløpsinstallasjoner av varierende alder, med både eldre og nyere rørmaterialer. Deler av installasjonene antas å være fra byggeåret, herunder eldre kobberrør og avløpsrør av støpejern. Det er også registrert eldre rørføringer som ligger skjult i konstruksjonene.

Risiko/Konsekvens

Eldre vann- og avløpsrør har økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer som følge av alder. Ved lekkasjer fra skjulte rørføringer kan fuktpåvirkning utvikle seg uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre vann- og avløpsinstallasjonene. Utskifting av eldre rør bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

2. Avvik/Årsak: Hovedstoppekran ikke lokalisert

Hovedstoppekran for leilighetens vannforsyning ble ikke lokalisert under befaringen. Det ble observert stoppekraner i bygningens kjeller, men det er ikke avklart hvilke deler av vannforsyningen disse betjener.

Risiko/Konsekvens

Manglende kjennskap til hovedstoppekranens plassering kan medføre forsinket avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til økt vannspredning og større skadeomfang.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare hovedstoppekranens plassering og funksjon med borettslaget, slik at vannforsyningen raskt kan stenges ved behov.

TG 2 5.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: ukjent
- Antall liter: 120
- Plassering: Kjøkkenskap
- Type tilkobling: Stikkontakt

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Varmtvannsberederen er plassert i hjørneskap på kjøkkenet, med begrenset inspeksjonsmulighet gjennom en åpning i siden av kjøkkenskroget. På grunn av plasseringen lot berederens produksjonsår seg ikke avlese. Hjemmelshaver opplyser at berederen trolig ble skiftet for omtrent 10 år siden.
-
- Det ble ikke påvist lekkasjesikring ved berederen.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det ble ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen, som er plassert i kjøkkeninnredning i rom uten sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

1. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av bereder

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller på annen måte synliggjøres.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

TG 1 6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Mekanisk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen har naturlig tilluft via ventiler i vinduene og mekanisk avtrekk. Avtrekket på bad og toalettrom antas, basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger, å være tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1972
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Felles oppgang
- Antall kurser: 10
- Sist el tilsyn: 19.08.2025
- Utbedring dokumentert: Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering fra Rett Elektro AS, datert desember 2025

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Oppgraderinger

- Utbedring av avvik etter kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE). Det er etablert jordforbindelse til stikkontakter i stue, soverom, bad og på balkong. Enkelte stikkontakter i stue og på kjøkken er demontert. (21.11.2025)
- Samsvarserklæring: Rett Elektro AS, 13.12.2025

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det ble registrert en stikkontakt over kjøkkenbenken som fremstår med mangelfull innfesting og synlig åpning mot veggen.

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det ble registrert en stikkontakt over kjøkkenbenken som fremstår med mangelfull innfesting og synlig åpning mot veggen. Dette gir økt risiko knyttet til bruken av punktet. Stikkontakten bør utbedres.

Total: 5 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Vinduer og ytterdører

Vinduer er av eldre dato og har stedvise åpninger mellom vinduskarmer og omramming. Det er registrert noe avflassing på innvendig karm på kjøkken. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Det anbefales å utbedre mangelfull tetting mellom vinduer og omramming for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

3.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert slitte fuger og sprekkdannelser i gulvfugene og en flis. Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger samt flisen. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring.

4 Kjøkken

Det er registrert skjeve og tildels løse fronter på skap og skuffer, samt manglende eller svekket fuging mellom benkeplate og vegg. Det anbefales å kontrollere innfestinger, hengsler og beslag, og foreta nødvendig justering eller utskifting av komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon. Det anbefales å etablere eller utbedre fugingen mellom benkeplate og vegg med en egnet og fuktbestandig fugemasse for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for videre fuktpåvirkning.

5.1 VVS-installasjoner

Det er registrert eldre vann- og avløpsinstallasjoner av varierende alder, med eldre kobberrør, avløpsrør av støpejern og skjulte rørføringer. Hovedstoppekran for leilighetens vannforsyning ble ikke lokalisert under befaringen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre vann- og avløpsinstallasjonene. Utskifting av eldre rør bør påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

5.2 Varmtvannsbereder

Det ble ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen, som er plassert i kjøkkeninnredning i rom uten sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

Total: 2 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

3.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Det er registrert en løs våtromsplate i nedre del av veggen, samt stedvis åpne skjøter og misfarging i fugene i dusjsonen. Det anbefales å utbedre den løse platen og mangelfulle skjøter som del av en samlet rehabilitering av våtrommet. Misfargede fuger bør rengjøres og følges opp, med fornying ved behov.

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 200 000 – 400 000 kr

Våtrommet er fra 1972 og har passert forventet bruks- og levetid. Tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt kunne ikke verifiseres, og det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer. Det anbefales en full rehabilitering av våtrommet, hvor tettesjikt, sluk og gjennomføringer oppgraderes til tilfredsstillende utførelse.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

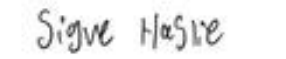
Om takstmann

Sigve Haslie er sertifisert takstmann i BMTF og har over syv års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Gjennom Haslie Takst AS tilbyr han grundige og ryddige vurderinger med fokus på kvalitet, tydelighet og trygghet for kunden.

Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie
Takstmann BMTF

Sinsenveien 43
+47 90219251 | sigve@haslietakst.no



09/11/2026

befar.io BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Souheir Chahine Al Taoyl	9578-5999-4-2012856	2026-11-03 09:07:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. nov. 2026

Oppdragsnummer
64-0231/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dr. Dedichens vei 112, 0675 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Souheir Chahine Al Taoyl

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Kosmetisk utskifting av baderomsinnredning og armatur (fra én til to vasker) utført av egeninnsats (ca. 2020–2022).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS (desember 2025). Utbedring av avvik fra Elvia-tilsyn (saksnr. 5477965) med fremtrekk av jording i stue, soverom, bad og balkong. Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia (DLE) utførte el-tilsyn/kontroll i 2023/2024 (saksnr. 5477965). Sluttkontroll og godkjenning av utbedringer ble utført av Rett Elektro AS i desember 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: "Elbillader installert via borettslagets/sameiets fellesavtale og utført av godkjent installatør engasjert av styret."

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppussing av overflater i stue (maling, nytt gulv o.l.) utført som egeninnsats.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0231/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Souheir Chahine Al Taoyl	**2026-11-03**

Identifikasjon

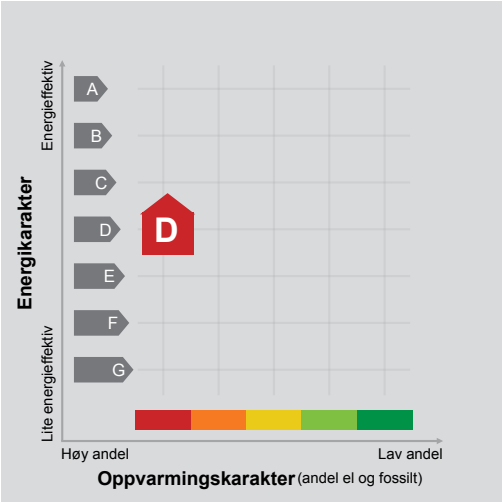
bankID Souheir Chahine Al Taoyl

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FAGERHOLT BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0675
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81171025
Merkenummer	Energiattest-2025-215016
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 401
FAGERHOLT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHOLT BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. oktober kl. 09:00 og lukker 19. oktober kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/401

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Avstemming om fasadebekledning på høyblokkene

Med vennlig hilsen,
Styret i FAGERHOLT BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jeanette Helen Nilsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Egil Ødegård og Camilla Halvorsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Avstemming om fasadebekledning på høyblokkene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi starter nå avstemningen om de ulike designforslagene for fasadebekledning på høyblokkene.

Vi har fått hjelp av en dyktig arkitekt, som mener at alle de fire designforslagene kan kombineres med utformingen på gavlveggene. Styret ønsker om mulig å beholde gavlveggene som allerede er rehabilitert. Om dette lar seg gjøre, vil først bli avklart når entreprenøren starter arbeidet, åpner veggene og får undersøkt hva som finnes bak fasaden.

Beboere som ikke bruker Vibbo, får også mulighet til å delta. Stemmen kan leveres skriftlig i postkassen ved styrerommet i Dr. Dedichens vei 130

De forskjellige steinprøvene kan ses fysisk på D-tunet, mellom Dr. Dedichens vei 84 og 86.

Avstemningen avsluttes etter tre dager.

Styrets innstilling

Det forslaget som får flest stemmer blir valgt.

Forslag til vedtak 1

Design 1

Forslag til vedtak 2

Design 2

Forslag til vedtak 3

Design 3

Forslag til vedtak 4

Design 4

Vedlegg

1. Design_1 (1).pdf
2. Design_2 (1).pdf
3. Design_3.pdf
4. Design_4.pdf

Fagerholt BRL

1





Bekledningstegl
Arena 500 L
Sandstone



Eksempel
Helsepark
Drammen







Foreløpig fargekonsept
med

NCS 0501-Y01R
(Jotun: 1624 Letthet)

KILE STOKHOLM

Fagerholt BRL

2





Bekledningstegl
Urban L
Frederiksberg



Eksempel
Omsorgssenter
Kleplandstunet







Foreløpig fargekonsept
med

NCS 0501-Y01R
(Jotun: 1624 Letthet)

KILE STOKHOLM

Fagerholt BRL

3





Bekledningstegl
Arena 500 L
Greige



Eksempel
Boligblokkene Futura
Gøteborg







Foreløpig fargekonsept
med

NCS 0501-Y01R
(Jotun: 1624 Letthet)

KILE STOKHOLM

Fagerholt BRL

4



Mix av bekledningstegl
Greige og
Venezian Grey

Fordeling
i illustrasjoner
tilsvarer omtrent
80% Greige
20% Venezian Grey



Inspirert av teglfasade
på Nordvoll Skole







Foreløpig fargekonsept
med

NCS 0501-Y01R
(Jotun: 1624 Letthet)

KILE STOKHOLM

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.10.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.10.26
Selskapsnummer: 401 **Selskapsnavn:** FAGERHOLT BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jeanette Helen Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Egil Ødegård og Camilla Halvorsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Avstemming om fasadebekledning på høyblokkene

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Design 1
- ☐ Design 2
- ☐ Design 3
- ☐ Design 4

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for FAGERHOLT BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266287
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. oktober kl. 09:00 til 19. oktober kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 229.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jeanette Helen Nilsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **173**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Forslag til vedtak:
Egil Ødegård og Camilla Halvorsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **176**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **178**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Avstemming om fasadebekledning på høyblokkene

Vi starter nå avstemningen om de ulike designforslagene for fasadebekledning på høyblokkene.

Vi har fått hjelp av en dyktig arkitekt, som mener at alle de fire designforslagene kan kombineres med utformingen på gavlveggene. Styret ønsker om mulig å beholde gavlveggene som allerede er rehabilitert. Om dette lar seg gjøre, vil først bli avklart når entreprenøren starter arbeidet, åpner veggene og får undersøkt hva som finnes bak fasaden.

Beboere som ikke bruker Vibbo, får også mulighet til å delta. Stemmen kan leveres skriftlig i postkassen ved styrerommet i Dr. Dedichens vei 130

De forskjellige steinprøvene kan ses fysisk på D-tunet, mellom Dr. Dedichens vei 84 og 86.

Avstemningen avsluttes etter tre dager.

Styrets innstilling
Det forslaget som får flest stemmer blir valgt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Design 1
>
> Forslag til vedtak 2:
> Design 2
>
> Forslag til vedtak 3:
> Design 3
>
> Forslag til vedtak 4:
> Design 4

Antall stemmer for vedtak 1: **67**
Antall stemmer for vedtak 2: **46**
Antall stemmer for vedtak 3: **24**
Antall stemmer for vedtak 4: **71**
Antall blanke stemmer: **21**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 401
FAGERHOLT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHOLT BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/401

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Fysisk møte i Haugerud Kirke 11. mai. .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Avstemmingen åpner **12. mai kl. 18:00**.

I forbindelse med oppstart av avstemmingen inviteres det også til et beboermøte dagen før **11.mai i Haugerud kirke fra kl. 18:00**.

Her vil Favn presentere rehabiliteringsprosjektet, og det vil bli anledning til å stille spørsmål i etterkant av presentasjonen.

Vi oppfordrer alle beboere til å møte opp for å få god informasjon. Det vil kalles inn til ekstraordinær generalforsamling i ettertid i forbindelse med avstemming av prosjektet.

For beboere som ikke stemmer digitalt, kan vedlagte stemmeseddel (bakerst i innkallingen) benyttes. Utfylt stemmeseddel legges i postkassen til styrerommet i **Dr. Dedichens vei 132**.

Frist for innlevering av stemmeseddel er **15. mai kl. 18:00**. Sedler levert etter fristen vil ikke bli telt med.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Honorar til valgkomiteen

7. Installering av digital styretavler

8. Overvåkningskameraer

9. Inngjerding av lekeplasser

10. Valg av tillitsvalgte

11. Valg av tun utvalg

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FAGERHOLT BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Anders Thorud velges til ordstyrer og møteleder

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst to eiere til å signere protokollen. Protokoll vitne må ikke være tilstede ved beboermøtet. Telling foregår etter møtet ved styrekontoret.

Forslag til vedtak

Elisabet Haugan og Shakir Bajrami er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 401 Fagerholt Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0401 Årsregnskap 2025 Fagerholt brl.s.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår et samlet styrehonorar på **700 000 kroner** for perioden. Forslaget innebærer en justering i tråd med konsumprisindeksen (KPI), samt en helhetlig vurdering av arbeidsmengde, ansvar og kompleksitet i styrets arbeid det siste året.

Vi ønsker å være åpne om bakgrunnen for forslaget:

Omfang og arbeidsmengde
Styret har hatt høy aktivitet gjennom året, med omfattende arbeid knyttet til både drift, vedlikehold og utviklingsoppgaver.

Kompetanse og ansvar
Styret forvalter betydelige verdier på vegne av fellesskapet, og tar beslutninger med langsiktige konsekvenser for både økonomi og bomiljø. Arbeidet stiller krav til kompetanse innen økonomi, drift, prosjektstyring og personaloppfølging. Denne kompetansen er aktivt brukt for å sikre forsvarlig forvaltning og gode prosesser.

Forventninger og tilgjengelighet
Styret er tilgjengelig for beboerne gjennom hele året, og håndterer både løpende henvendelser og akutte situasjoner. Rollen krever kontinuerlig oppfølging, fleksibilitet og evne til å håndtere et bredt spekter av saker.

Justering for KPI
For å opprettholde realverdien av honoraret foreslås en justering i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen.

Sammenlignbare borettslag
Honoraret er vurdert opp mot nivået i sammenlignbare borettslag med tilsvarende størrelse og kompleksitet. Det er viktig at godtgjørelsen gjenspeiler arbeidet som legges ned, og bidrar til å sikre et kompetent og stabilt styre over tid.

Vi håper dere støtter forslaget og ser verdien av det arbeidet som gjøres for fellesskapet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 700 000,-

Sak 6
Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å videreføre ordningen med godtgjørelse til valgkomiteen, slik det ble vedtatt av generalforsamlingen i fjor.

Bakgrunnen for ordningen er at arbeidet i valgkomiteen er omfattende og krevende. Komiteen skal ikke bare finne kandidater, men sikre en helhetlig sammensetning av styret med riktig kompetanse, kapasitet og motivasjon. Arbeidet innebærer også dialog med beboere, vurdering av innspill og håndtering av engasjement rundt styresammensetningen.

Styret mener at valgkomiteen også i inneværende periode har utført et grundig og viktig arbeid for borettslaget, og at det er riktig å videreføre godtgjørelsen som en anerkjennelse av innsatsen.

Styrets innstilling
Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i perioden.

Godtgjørelsen videreføres på samme nivå som i fjor. Styret vurderer at dette er et rimelig nivå sett i forhold til arbeidsmengde og ansvar, og at ordningen bør vurderes årlig.

Forslag til vedtak
Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i inneværende periode.

Sak 7

Installering av digital styretavler

Forslag fremmet av:
Aina Braathen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

At borettslaget installerer en digital styretavle i hver oppgang.

• En styretavle gir beboerne enkel tilgang til viktig informasjon fra styret, inkludert varsler, vedlikeholdsplaner, møter og driftsmeldinger.

• Det bidrar til bedre kommunikasjon og mindre risiko for at informasjon ikke når frem.

Styrets innstilling

Styret har tidligere vurdert muligheten for å installere digitale styretavler i borettslaget. Dette innebærer både en betydelig engangskostnad for innkjøp og montering, samt løpende kostnader knyttet til abonnement og drift. Vi har 52 inngangspartier i borettslaget.

På bakgrunn av dette anbefaler styret å utsette en eventuell investering til etter at pågående rehabiliteringsprosjekter i borettslaget er ferdigstilt. Styret mener det er viktig å prioritere tilgjengelige midler til nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i denne perioden.

Det vises også til at styret tidligere har vurdert behovet for informasjonskanaler, og i den forbindelse valgt å montere større informasjonstavler i alle oppganger. I tillegg blir beboere løpende informert gjennom Vibbo.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar styrets anbefaling til orientering, og vedtar å utsette eventuell installasjon av digitale styretavler til etter gjennomført rehabilitering

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Installering av digital styretavler
- Mot Installering av digital styretavler

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Installering av digital styretavler

2. Generalforsamlingen tar styrets anbefaling til orientering, og vedtar å utsette eventuell installasjon av digitale styretavler til etter gjennomført rehabilitering

Sak 8

Overvåkningskameraer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Sak om mer kameraovervåkning ble behandlet på generalforsamlingen i fjor, og ble nedstemt. Styret vurderer at sikkerhetssituasjonen ikke har endret seg betraktelig, og ser derfor ikke behov for installasjon av kamera. Beboer står fritt til å sette opp eget kamera innenfor egen leilighet, om man opplever at det stadig er innbrudd i egen leilighet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Overvåkningskameraer
- Mot Overvåkningskameraer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Borettslaget inngår avtale med et sikkerhetsselskap for installasjon og drift av overvåkningskameraer i alle oppganger. Kostnadene dekkes gjennom fellesutgiftene.
2. Forslaget om installasjon av overvåkningskameraer i oppgangene vedtas ikke.

Sak 9

Inngjerding av lekeplasser

Forslag fremmet av:
Stefanie Grace Genove Fernandez

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret arbeider allerede med en gjennomgang og rehabilitering av lekeplassene i borettslaget, som en del av borettslagets ansvar for å holde disse i forsvarlig og god stand. I dette arbeidet inngår også vurderinger av tiltak for økt sikkerhet og trivsel, herunder behov for avgrensning, skilting og andre relevante løsninger.

Styret vurderer det som mest hensiktsmessig at slike tiltak sees i sammenheng og inngår i en helhetlig plan, fremfor å vedtas som enkeltstående tiltak.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Inngjerding av lekeplasser
- Mot Inngjerding av lekeplasser

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Inngjerding av lekeplasser

2. Styret følger opp temaet som en del av det pågående arbeidet med rehabilitering og oppgradering av lekeplassene.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Å sitte i styret er et viktig ansvar. Det krever engasjement for fellesskapet og vilje til å arbeide for borettslagets beste. Styret bør speile mangfoldet i beboermassen og være åpent for nye perspektiver og initiativ. Tillitsvalgte må ta beslutninger med respekt, helhetssyn og langsiktig tanke. Slik skaper vi et inkluderende og trygt bomiljø, sammen.

Som styremedlem har man ansvar for å sette seg inn i saker som gjelder borettslaget, og være med på å ta beslutninger som påvirker både drift og bomiljø. Styret har det overordnede ansvaret for det som skjer i borettslaget, og det er derfor viktig at de som stiller til valg er klar over hva de går inn i.

Samarbeid er en viktig forutsetning for at styret skal fungere godt. Det er rom for ulike meninger, og det er både naturlig og nødvendig å diskutere saker. Uenighet kan oppstå, og det er en del av et velfungerende styre og et godt demokrati.

Roller og hovedoppgaver i styret:

- **Styreleder** leder styrets arbeid og følger opp saker.
- **Styremedlemmer** deltar i behandling av saker og tar beslutninger sammen.
- **Varamedlemmer** trer inn ved behov, for eksempel ved fravær.

Innstilling
Styrets vurdering av kontinuitet

Styret vil først takke valgkomiteen for arbeidet som er lagt ned. Det er gjort en grundig innsats, og vi opplever at det er flere gode og engasjerte kandidater.

Samtidig står borettslaget i en fase hvor det er særlig viktig å sikre stabilitet og kontinuitet i styrearbeidet. Dette er ikke ment som en uenighet, men som en nødvendig presisering av styrets vurdering i en periode med høy aktivitet og flere parallelle prosjekter, herunder fasadeprosjektet.

Styreleder Jeanette og styremedlem Jan Erik er ikke på valg. Nestleder Lilas er innstilt av valgkomiteen for en ny periode, noe styret vurderer som positivt for kontinuiteten i arbeidet.

Erfaringen er at hyppige utskiftninger gjør det mer krevende å opprettholde fremdrift. Nye styremedlemmer trenger tid til å sette seg inn i arbeidet, noe som kan påvirke tempoet i pågående prosesser.

På denne bakgrunn mener styret at nye kandidater i første omgang bør gå inn som varamedlemmer, særlig dersom man ikke har erfaring med styrearbeid. Dette gir god innsikt i styrets arbeid og bidrar til bedre kontinuitet over tid.

Styret ønsker samtidig å tydeliggjøre rollen som varamedlem. Selv om man ikke er fast medlem, er rollen viktig for å sikre kontinuitet og stabil drift. Det forutsetter at man er tilgjengelig ved behov, følger opp henvendelser og holder dialogen direkte med styret eller styreleder.

Styret legger vekt på en åpen og konstruktiv arbeidsform. Det vil naturlig være ulike synspunkter på hvordan arbeidet bør utføres, og dette er både ønskelig og verdifullt. Samtidig er det viktig at innspill og eventuelle uenigheter tas opp gjennom styrets etablerte kanaler, slik at man sammen kan finne gode løsninger.

Styret anbefaler at Morten fortsetter som styremedlem. Han har gjennom 2,5 år i styret opparbeidet seg solid erfaring og god kjennskap til borettslaget. Som pensjonist har han også god kapasitet til å følge opp saker og delta i møter.

Videre mener styret det er naturlig at Vebjørn, etter to år som varamedlem, trer inn som fast styremedlem etter Ralph, som har flyttet.

Styret foreslår at Awais velges som varamedlem for å få å innsikt i arbeidet og bygge erfaring.

I tillegg nominerer styreleder Frida som varamedlem. Hun har en bakgrunn som er relevant for styrets behov. Styret ønsker også å følge anbefalingen om kjønnsbalanse og tilstrebe en jevnere fordeling.

Med denne sammensetningen mener styret at både kontinuitet og behovet for bredde i kompetanse, alder og bakgrunn blir ivaretatt.

Med endringer både i fjor og i år vurderer styret at det nå er behov for ro og stabilitet for å sikre et godt og effektivt arbeid videre.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Awais Azeem

  Innstilt av valgkomiteen. DDV 106. Bachelor i e-business, og jobber i dag som rådgiver hos Norsk Varmepumpeforening. Han har også erfaring innen HMS og kvalitet som er relevant for styrevervet. Opptatt av god kommunikasjon og det å finne gode løsninger. Awais ønsker å bidra til et godt bomiljø og velfungerende borettslag og er også engasjert i nærmiljøet. Han er flerspråklig og kan bidra til god dialog mellom beboere og styret. Og ønsker at beslutninger tas på et godt informert grunnlag. Dersom han ikke blir valgt som styremedlem, stiller han også til valg som varamedlem.
- Lilas Altayol

  Innstilt av valgkomiteen. Bor i DDV 112. Nestleder i styret og styremedlem siden 2023. Utdanning med mastergrad som siviløkonom. Har flere års erfaring med regnskap og jobber i dag som daglig leder i et regnskapsfirma. Lilas er trygg og selvstendig i sitt fagfelt samt flerspråklig og bidrar til god dialog mellom styret og beboere. Positiv, imøtekommende og god bidragsyter i både styret og borettslaget generelt.
- Morten Løvlie

Han har sittet i styret siden 2023 og er pensjonist. Pt. har han HMS ansvaret i borettslaget. Vi ønsker å gjøre et skifte i faste styremedlemmer, men ønsker å beholde Morten som varamedlem slik at også kompetanse fortsetter i styret. Morten ønsker ikke dette, og ønsker å stille som motkandidat til styreverv og ikke vara.

- Vebjørn Marcussen Hallås

  Innstilt av valgkomiteen.
  Bor i DDV 124. Sittet som vara i styret i 2 år og fungerer bra. Har IT bakgrunn og stilling som teknisk leder. Oppleves som en positiv person som ønsker å bidra. Valgkomiteen mener at Vebjørn bør nå få mulighet for å prøve seg i et styreverv da han ønsker å bidra mer i borettslaget og har kapasitet til dette. Dersom han ikke blir valgt som styremedlem, stiller han også til valg som varamedlem.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Awais Azeem

  Innstilt av valgkomiteen. Bor i DDV 106. Bachelor i e-business, og jobber i dag som rådgiver hos Norsk Varmepumpeforening. Han har også erfaring innen HMS og kvalitet som er relevant for styrevervet. Opptatt av god kommunikasjon og det å finne gode løsninger. Awais ønsker å bidra til et godt bomiljø og velfungerende borettslag og er også engasjert i nærmiljøet. Han er flerspråklig og kan bidra til god dialog mellom beboere og styret. Og ønsker at beslutninger tas på et godt informert grunnlag. Dersom han ikke blir valgt som styremedlem, stiller han også til valg som varamedlem.

- Carlos Eduardo Castro

  Innstilt av valgkomiteen. Bor i DDV 100. Utdanning som personlig trener og har jobb i SATS og deltid som transportør. Jobber også som frivillig i gatefotball. Personlig opptatt av å hjelpe folk til bedre livsstil og bidra til at alle har det bra. Gode samarbeids- og kommunikasjons egenskaper og ønsker å bidra til sosiale arrangement.

- Frida Marcussen Hallås

  Innstilt av valgkomiteen. Bor i DDV 124.Har bakgrunn som kommunikasjonsrådgiver og prosjektleder i frivillig organisasjon. Master i samfunnskommunikasjon. Kan bidra med å avlaste administrative oppgaver og annet forefallende arbeid i styret.

- Vebjørn Marcussen Hallås

  Innstilt av valgkomiteen.
  Bor i DDV 124. Sittet som vara i styret i 2 år og fungerer bra. Har IT bakgrunn og stilling som teknisk leder. Oppleves som en positiv person som ønsker å bidra. Valgkomiteen mener at Vebjørn bør nå få mulighet for å prøve seg i et styreverv da han ønsker å bidra mer i borettslaget og har kapasitet til dette. Dersom han ikke blir valgt som styremedlem, stiller han også til valg som varamedlem.

Valg av 4 valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen :

- Annie Haaland
- Drazen Mrvac
- Hæge Ommundsen
- Sarmad Waheed Saeed

Vedlegg

1. Sak valg av tillitsvalgte 2026.pdf

Sak 11

Valg av tun utvalg

Tunutvalget skal bidra til et hyggelig bomiljø ved å samarbeide med styret om å arrangere ulike sosiale sammenkomster for beboerne. I tillegg kan de være med å bidra til at det er ryddig og trivelig på sitt eget tun, men dette innebærer ikke vaktmesteroppgaver.

Hva tunutvalget konkret skal gjøre, og hvilket ansvar de skal ha, vil bli nærmere avklart i etterkant av generalforsamlingen og etter at det nye styret har hatt sitt første møte. Da vil vi komme tilbake med tydeligere informasjon, slik at alle beboere får bedre innsikt i hva vervet innebærer.

Innstilling

Vervet som tunutvalg er ikke lovpålagt, på samme måte som for eksempel en valgkomité. Det er heller ikke skrevet inn i vedtektene våre, og er derfor helt frivillig. Det betyr at både hvem som deltar og hvordan utvalget fungerer kan endre seg over tid, medlemmer kan komme til og trekke seg uten at det må velges på en generalforsamling.

Vi i styret synes likevel dette er en god ordning, og ser verdien av å ha et tunutvalg. Vi ser også verdien av at det er en som tar en lederrolle, slik at det blir lettere å holde oversikt og ha en god dialog med styret.

Når det gjelder hva tunutvalget faktisk skal gjøre, er det viktig at dette avklares sammen. Styret og tunutvalget må i fellesskap bli enige om oppgaver, ansvar og hvilket mandat utvalget skal ha.

Til slutt vil vi minne om at styret har det overordnede ansvaret i borettslaget. Derfor vil styret også være med på å legge rammene for hvordan samarbeidet mellom tunutvalget og styret skal fungere i praksis.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som leder:

- Unni Snilsberg

  Vi foreslår at det velges en leder av tun utvalg. Dette vil forenkle arbeidet med å koordinere de ulike tunene inn mot styret og koordinering av arbeidet videre. Unni ønsker å stille seg til disposisjon for dette.

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Evelyn Skarnes
- Frida Victoria Macussen Hallås
- Shayla Hope
- Stein Johansen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Elisabet Haugan D

  Har tidligere sittet som styremedlem i borettslaget og er egnet som delegat til OBOS' generalforsamling.
- Jeanette Helen Nilsen

  Sitter i styret som styreleder og er egnet som delegat til OBOS' generalforsamling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lilas Altaoyl

  Sitter i styret som nestleder og er egnet som varadelegat for borettslaget til OBOS' generalforsamling

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Året har vært preget av høy aktivitet og et bredt spekter av oppgaver for styret. Som forvalter av et stort borettslag med 664 leiligheter innebærer vervet et omfattende ansvar, både når det gjelder drift, oppfølging av beboere og gjennomføring av større vedlikeholds og utviklingsprosjekter.

Styrets arbeid omfatter både langsiktig planlegging og håndtering av løpende saker, og stiller krav til tilgjengelighet, vurderingsevne og kontinuerlig oppfølging. Mange av oppgavene er tidkrevende og komplekse, og en stor del av arbeidet skjer fortløpende gjennom hele året.

Fasadeprosjekt

Styret har arbeidet omfattende med planlegging av kommende fasaderehabilitering. Dette er et komplekst og omfattende prosjekt som krever grundige vurderinger og tett oppfølging. Det er gjennomført en rekke interne møter, samt løpende dialog med arkitekt og det prosjekterende selskapet Favn. Arbeidet har også medført omfattende kommunikasjon via e-post og telefon for å sikre fremdrift, kvalitet og riktige beslutninger.

Ladeanlegg

Det har vært lagt ned et betydelig arbeid i forbindelse med ladeanlegget i borettslaget. Styret har brukt mye tid på å kartlegge feil, avklare ansvarsforhold og vurdere mulige løsninger. Dette er en kompleks sak hvor det ikke er tilstrekkelig å bytte leverandør, og hvor både tekniske og økonomiske hensyn må vurderes grundig før endelige tiltak kan iverksettes.

Avtaler og forbedringer

Styret arbeider kontinuerlig med forbedring og reforhandling av eksisterende avtaler. Blant annet er vi i gang med å reforhandle avtalen med Securitas, med mål om å sikre bedre kvalitet og en mer kostnadseffektiv drift.

Styret har også arbeidet med å digitalisere og forenkle interne bestillingsrutiner. Dette er et viktig tiltak for å effektivisere oppfølgingen, forbedre oversikten og sikre en mer strukturert drift.

Videre er styret i gang med en gjennomgang av felles teknisk utstyr, herunder vaskemaskiner i borettslaget. Formålet er å vurdere tilstand, driftskostnader og behov for utskifting, samt se dette i en helhetlig sammenheng for å sikre gode og langsiktige løsninger.

Vedlikehold og oppgraderinger

I tillegg til de større sakene har styret hatt et omfattende arbeid knyttet til løpende drift, vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget.

Det er blant annet gjennomført utskifting av belter i heisene for å sikre stabil og trygg drift. Videre er det gjennomført asfaltering med etablering av nye varmekabler fra D tun og ned til F tun, noe som gir bedre fremkommelighet og økt sikkerhet i vinterhalvåret. I forbindelse med asfalteringen er det også etablert faste fartsdumper. Styret er ikke tilfreds med dagens løsning, og det vil derfor bli gjennomført en gjennomgang og utbedring. Arbeidet er planlagt utført i løpet av sesongen 2026.

Det er også utført maling av inngangspartier i DD76 og 48, samt maling av kjellerganger i E3, G2, G3 og F3.

Belysning

Belysning har vært et eget satsningsområde i perioden. Det er byttet ut gatelys til LED i resten av borettslaget 21 enheter, samt oppgradert belysning til LED i åtte kjellerganger, i tillegg er det planlagt bedre belysning i

trappoppganger i høyblokker og bedre belysning generelt i borettslaget. D.D. 48 har fått bedre belysning i inngangspartiet.

Styret vil videreføre dette arbeidet for å øke tryggheten, redusere energiforbruket og sikre mer driftssikre løsninger.

Organisering av drift

Styret har gjennomført justeringer i bemanningen for å sikre en mer hensiktsmessig fordeling av arbeidsoppgaver. Som å ha rom for å leie inn ekstern kompetanse. Dette er et pågående arbeid som vil utvikles videre i tiden fremover.

Vi har også byttet bedriftshelsetjeneste (BHT), og arbeider med å implementere digitale løsninger. Dette gjelder både interne systemer for de ansatte, særlig knyttet til HMS-arbeid, og løsninger som skal komme beboerne til gode. Målet er blant annet å forenkle bestillinger av nøkler, vaskekort og booking av fellesarealer som storstua, samt bidra til en mer effektiv og oversiktlig gjennomføring av HMS-arbeidet i hele borettslaget.

Som en del av arbeidet med å utvikle driften videre, har vi også testet bruk av et eksternt selskap til brøyting utenom ordinær arbeidstid. Hensikten er å vurdere løsninger som på sikt kan gi bedre forutsigbarhet og avlastning for de ansatte.

Styret har god støtte i driftsleder og vaktmestere i det daglige arbeidet. Samtidig ligger en betydelig del av oppfølgingen, vurderingene og beslutningene fortsatt hos styret.

Dialog med beboere

Borettslaget består av 664 leiligheter, og den løpende oppfølgingen av beboere utgjør en vesentlig del av styrets arbeid. Det er til enhver tid et stort antall henvendelser, saker og hendelser som må håndteres.

Dette inkluderer dialog med beboere, oppfølging av enkeltsaker, koordinering med leverandører, samt deltakelse på befaringer og møter. Kommunikasjonen skjer gjennom flere kanaler, blant annet e post, telefon og digitale verktøy.

Styremøter og oppfølging

I løpet av året er det avholdt 17 styremøter, inkludert møter knyttet til regnskap og budsjett. I tillegg har styret hatt løpende dialog og oppfølging av saker mellom møtene via digitale samarbeidsverktøy.

Styret har også gjennomført flere befaringer i forbindelse med både oppfølging av eksisterende tiltak og vurdering av nye prosjekter. Dette inkluderer blant annet arbeid knyttet til rehabilitering av lekeplasser, gjennomgang av garasjeanlegg, samt vurdering av nytt parkeringsselskap. Slike prosesser innebærer gjennomgang av tilbud, dialog med leverandører og vurdering av løsninger før beslutninger tas.

Styret har i løpet av perioden arrangert 2 beboermøter, et sammen med Favn og et i forkant av generalforsamlingen.

Utvikling og søknader

Styret har sendt inn søknad om videre oppgradering av sommerstien, samt søknad om totalrenovering av borettslagets lekeplasser. Dette er tiltak som vil bidra til å forbedre bomiljøet for både dagens og fremtidige beboere.

Sosiale tiltak

I tillegg til det administrative og tekniske arbeidet har styret også lagt til rette for sosiale og felles aktiviteter i borettslaget, herunder bruktmarked, julegrantenning og dugnad. Slike tiltak er viktige for å styrke fellesskapet og trivselen blant beboerne.

Til generalforsamlingen i Fagerholt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerholt Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 25. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

FAGERHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 950266287, KLIENTNR. 401

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**12 272 166**	**-2 525 982**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 435 204	9 615 226
Tilbakeføring av avskrivning	13	544 617	909 294
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	3 556 896
Endring anleggsmidler		0	1 972 382
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 405 655	-1 295 164
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	15 900
Innsk. øremerk. bankkto		-4 316	0
Uttak øremerk. bankkto		0	23 514
Investering i aksjer/andeler		0	100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**8 569 850**	**14 798 148**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**20 842 017**	**12 272 166**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		22 574 252	13 657 166
Kortsiktig gjeld		-1 732 235	-1 385 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**20 842 017**	**12 272 166**

Dokument-ID 09222115557573548735

FAGERHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 950266287, KLIENTNR. 401

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	40 359 854	40 803 989	40 392 000	42 262 000
Ladeinntekter elbil		559 193	983 817	600 000	600 000
Andre inntekter	3	932 189	1 803 968	620 000	1 120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**41 851 236**	**42 973 370**	**41 612 000**	**43 982 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 012 284	-3 711 345	-3 892 000	-3 892 000
Styrehonorar	5	-660 000	-660 000	-660 000	-700 000
Avskrivninger	13	-544 617	-909 294	-700 000	-700 000
Revisjonshonorar	6	-49 656	-31 750	-31 000	-31 930
Forretningsførerhonorar		-423 270	-406 990	-431 000	-450 395
Konsulenthonorar		-359 980	-205 236	-700 000	-700 000
Drift og vedlikehold	7	-6 256 650	-6 337 235	-5 392 000	-7 011 360
Forsikringer		-2 682 718	-2 162 520	-2 564 000	-2 857 160
Kommunale avgifter	8	-6 488 781	-7 363 441	-8 273 400	-7 692 153
Energi/fyring		-1 882 223	-2 050 009	-2 500 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 458 792	-1 831 440	-1 424 000	-1 466 720
Andre driftskostnader	9	-3 675 934	-3 075 906	-3 440 000	-3 695 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 494 905**	**-28 745 166**	**-30 007 400**	**-31 196 918**
DRIFTSRESULTAT		**13 356 332**	**14 228 204**	**11 604 600**	**12 785 082**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	568 328	182 615	0	0
Finanskostnader	11	-4 489 456	-4 795 593	-4 690 000	-4 111 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 921 128**	**-4 612 978**	**-4 690 000**	**-4 111 000**
ÅRSRESULTAT		**9 435 204**	**9 615 226**	**6 914 600**	**8 674 082**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		9 435 204	9 615 226		

Dokument-ID 09222115557573548735

FAGERHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 950266287, KLIENTNR. 401

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	166 715 241	166 715 241
Tomt		2 364 056	2 364 056
Andre varige driftsmidler	13	1 936 961	2 481 579
Øremerkede bankinnskudd		356 628	143 156
SUM ANLEGGSMIDLER		**171 372 887**	**171 704 032**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	551 722	329 955
Driftskonto OBOS-banken		4 146 642	3 344 936
Skattetrekkskonto OBOS-banken		120 662	137 689
Sparekonto OBOS-banken		17 755 226	9 844 586
SUM OMLØPSMIDLER		**22 574 252**	**13 657 166**
SUM EIENDELER		**193 947 139**	**185 361 199**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 664 * 100		66 400	66 400
Opptjent egenkapital		92 677 058	83 241 854
SUM EGENKAPITAL		**92 743 458**	**83 308 254**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	83 564 693	84 970 348
Borettsinnskudd	16	15 556 100	15 556 100
Annen langsiktig gjeld	17	350 652	141 496
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 471 445**	**100 667 944**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 109 797	764 632
Skyldige offentlige avgifter	18	244 888	264 277
Påløpte renter		22 722	25 815
Annen kortsiktig gjeld	19	354 829	330 277
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 732 235**	**1 385 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**193 947 139**	**185 361 199**
Pantstillelse	20	121 557 705	121 557 705
Garantiansvar		0	0

Dokument-ID 09222115557573548735

Oslo, 24.03.2026
Styret i Fagerholt Borettslag

Jeanette Helen Nilsen/s/ Ralph Darwin Santos Angulo/s/ Lilas al Taoyl/s/

Morten Løvlie/s/ Jan Erik Knutsen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	61 800
Eiendomsskatt	1 188
Oppvarming	80 352
Strøm/Lys	1 500
Felleskostnader	37 357 596
Forretningslokale	340 313
Kabel-TV	80 705
Fibernett	1 346 254
Parkering	307 146
Trappevask	754 680
Vedlikehold bad/wc	28 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**40 359 854**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER	
Antenneleie	233 642
Nøkler	900
Automatpenger	344 493
Kortterminal	199 686
Parkering	153 468
SUM ANDRE INNTEKTER	**932 189**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-2 687 217
Overtid	-140 891
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-30 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-9 000
Påløpte feriepenger	-349 738
Arbeidsgiveravgift	-565 368
LO/NHO-ordningen (AFP)	-57 613
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-75 239
O/U premie	-1 956
Yrkesskadeforsikring	-8 400
Kantinekostnader	-1 904
Andre personalkostnader	-84 957
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 012 284**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-660 000
SUM STYREHONORAR	**-660 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 389

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-49 656
SUM REVISJONSHONORAR	**-49 656**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-914 784
Egenandel dørutskifting	332 906
Drift/vedlikehold VVS	-893 736
Drift/vedlikehold elektro	-1 240 368
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-797 022
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 961
Drift/vedlikehold heisanlegg	-556 537
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 865
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-107 264
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-561 711
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 894
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-784 117
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-129 507
Kostnader leiligheter, lokaler	-39 873
Annet vedlikehold (Selvaag Prosjet AS)	-398 569
Egenandel forsikring	-58 000
Kostnader dugnader	-9 349
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 256 650**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Dokument-ID 09222115557573548735

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 189
Vann- og avløpsgebyr	-3 879 999
Renovasjonsgebyr	-2 607 594
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 488 781**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-18 860
Container	-168 017
Annen leiekostnad	-227 241
Håndverktøy	-66 000
Diverse utstyr	-29 739
Annet driftsmateriale	-31 279
Vakthold	-1 109 944
Renhold ved firmaer	-1 056 568
Snørydding	-87 500
Andre driftskostnader	-54 740
Kontor- og datarekvisita	-17 061
Trykksaker	-53 805
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 940
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 389
Andre kontorkostnader	-56 566
Telefon, annet	-12 995
Drivstoff	-33 237
Vedlikehold biler/maskiner	-438 125
Kontingenter	-133 300
Gave, fradragsberettiget	-4 239
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 120
Bank- og kortgebyr	-3 153
Velferdskostnader	-45 116
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 675 934**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 037
Renter av sparekonto i OBOS-banken	471 950
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	158
Andre renteinntekter	82 183
SUM FINANSINNTEKTER	**568 328**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 489 456
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 489 456**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1974	74 570 000
Tilgang 2014	3 173 657
Tilgang 2024	2 053 030
Tilgang 1995	56 269 800
Tilgang 2018	30 648 754
SUM BYGNINGER	**166 715 241**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.142/bnr.38
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

El-sykler		
Tilgang 2021	20 114	
Avskrevet tidligere	-20 113	
		1
Fliskutter		
Tilgang 2021	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	38 639	
Avskrevet tidligere	-38 638	
		1
Kubota F2400		
Tilgang 2015	356 250	
Avskrevet tidligere	-356 249	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2018	81 250	
Avskrevet tidligere	-81 249	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1994	51 850	
Avskrevet tidligere	-51 849	
		1
Snøskjær nr. 1		
Kostpris	25 500	
Avskrevet tidligere	-25 499	
		1
Tilhenger nr. 2		
Tilgang 1999	20 020	
Avskrevet tidligere	-20 019	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2009	18 806	
Avskrevet tidligere	-18 805	
		1
Traktor nr. 5		
Tilgang 2010	262 500	
Avskrevet tidligere	-262 499	
		1
Utstyr til traktor		
Tilgang 2019	73 750	
Avskrevet tidligere	-73 749	
		1
Wille 655 med utstyr		
Tilgang 2017	526 113	
Avskrevet tidligere	-526 112	
		1
Graveringsutstyr		
Tilgang 2000	22 932	
Avskrevet tidligere	-22 931	
		1

Dokument-ID 09222115557573548735

Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	4 993 377	
Tilgang 2019	187 500	
Avskrevet tidligere	-3 108 522	
Avskrevet i år	-518 089	
		1 554 266
Ballbinge		
Tilgang 2014	517 313	
Avskrevet tidligere	-212 104	
Avskrevet i år	-21 801	
		283 408
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	2 633 313	
Tilskudd	-1 972 382	
Avskrevet tidligere	-660 930	
		1
Traktorgarasje		
Tilgang 1996	236 358	
Avskrevet tidligere	-132 358	
Avskrevet i år	-4 727	
		99 273
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 936 961**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-544 617**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning felleskostnader	9 574
Kundefordringer	121 318
Forskuddsbetalte kostnader	420 830
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**551 722**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-88 935 009	
Nedbetalt tidligere	4 426 066	
Nedbetalt i år	1 405 655	
		-83 103 288
Oslo kommune		
Rente- og avdragsfritt lån		
Opprinnelig 1972	-461 405	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-461 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-83 564 693**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Økt 2024	-15 900
Opprinnelig 1974	-15 470 500
Økt 2000	-29 900
Økt 1986	-19 900
Økt 1989	-19 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 556 100**

Dokument-ID 09222115557573548735

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-350 652
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-350 652**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-120 662
Skyldig arbeidsgiveravgift	-124 226
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-244 888**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-349 738
Forskuddsbetalte felleskostnader	-5 091
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-354 829**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 556 100
Pantelån	83 103 288
TOTALT	**98 659 388**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	166 715 241
Tomt	2 364 056
TOTALT	**169 079 297**

Dokument-ID 09222115557573548735

Sak xx

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har inneværende periode bestått av Hæge Ommundsen, Drazen Mrvac, Unni Snilsberg og Annie Haaland.

Våren 2025 ble det vedtatt instruks for valgkomiteen. Valgkomiteen har fulgt denne instruksen i arbeidet med å finne kandidater til verv. Vi har i vårt arbeid mottatt forslag på flere gode kandidater til verv, som positivt ønsker å bidra med sin kompetanse, erfaring og personlige egenskaper i Fagerholt borettslag. Vi har intervjuet alle kandidater som har meldt seg til verv, også de styre- og varamedlemmer som er på valg samt samtaler med styreleder. Flere av kandidatene har ytret ønske om både styreverv og varaverv og gjenvalg. Det er i årets valg, ledig 3 styremedlem verv og 2 varamedlem verv. Vår presentasjon av kandidatene og innstillingen følger.

Valg av 3 styremedlem, velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem

1. **Lilas Al Tayol, innstilt av valgkomiteen**

Bor i DDV 112. Nestleder i styret og styremedlem siden 2023. Utdanning med mastergrad som siviløkonom. Har flere års erfaring med regnskap og jobber i dag som daglig leder i et regnskapsfirma. Lilas er trygg og selvstendig i sitt fagfelt samt flerspråklig og bidrar til god dialog mellom styret og beboere. Positiv, imøtekommende og god bidragsyter i både styret og borettslaget generelt.

2. **Awais Azeem, innstilt av valgkomiteen**

Bor i DDV 106. Bachelor i e-business, og jobber i dag som rådgiver hos Norsk Varmepumpeforening. Han har også erfaring innen HMS og kvalitet som er relevant for styrevervet. Opptatt av god kommunikasjon og det å finne gode løsninger. Awais ønsker å bidra til et godt bomiljø og velfungerende borettslag og er også engasjert i nærmiljøet. Han er flerspråklig og kan bidra til god dialog mellom beboere og styret. Og ønsker at beslutninger tas på et godt informert grunnlag. Dersom han ikke blir valgt som styremedlem, stiller han også til valg som varamedlem.

3. **Vebjørn Marcussen Hallås, innstilt av valgkomiteen**

Bor i DDV 124. Sittet som vara i styret i 2 år og fungerer bra. Har IT bakgrunn og stilling som teknisk leder. Oppleves som en positiv person som ønsker å bidra. Valgkomiteen mener at Vebjørn bør nå få mulighet for å prøve seg i et styreverv da han ønsker å bidra mer i borettslaget og har kapasitet til dette. Dersom han ikke blir valgt som styremedlem, stiller han også til valg som varamedlem.

4. **Morten Løvlie, DDV 108**

Han har sittet i styret siden 2023 og er pensjonist. Pt. har han HMS ansvaret i borettslaget. Vi ønsker å gjøre et skifte i faste styremedlemmer, men ønsker å beholde Morten som varamedlem slik at også kompetanse fortsetter i styret. Morten ønsker ikke dette, og ønsker å stille som motkandidat til styreverv og ikke varaverv.

Valg av 2 varamedlemmer, velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem

1. **Carlos Eduardo Castro, innstilt av valgkomiteen**

Bor i DDV 100. Utdanning som personlig trener og har jobb i SATS og deltid som transportør. Jobber også som frivillig i gatefotball. Personlig opptatt av å hjelpe folk til bedre livsstil og bidra til at alle har det bra. Gode samarbeids- og kommunikasjons egenskaper og ønsker å bidra til sosiale arrangement.

2. **Frida Victoria Marcussen Hallås, innstilt av valgkomiteen**

Bor i DDV 124.Har bakgrunn som kommunikasjonsrådgiver og prosjektleder i frivillig organisasjon. Master i samfunnskommunikasjon. Kan bidra med å avlaste administrative oppgaver og annet forefallende arbeid i styret.

3. **Awais Azeem**
4. **Vebjørn Marcussen Hallås**

Valg av medlemmer til valgkomiteen, velges for 1 år

Vi har ikke mottatt forslag til nye kandidater til verv i valgkomiteen, men vi har selv foreslått 1 kandidat. 3 av kandidatene ønsker å fortsette 1 år til. Vårt forslag til innstilling er dermed:

1. **Drazen Mrvac, DDV 76, innstilt av valgkomiteen**
2. **Hæge Ommundsen, DDV 64, innstilt av valgkomiteen**
3. **Sarmad Waheed Saeed, DDV 100, innstilt av valgkomiteen**
4. **Annie Haaland, DDV 102, innstilt av valgkomiteen**

Valg av medlemmer til tun utvalg, velges for 1 år

1. **Unni Snilsberg, DDV 48, innstilt av valgkomiteen**
   Vi foreslår at det velges en leder av tun utvalg. Dette vil forenkle arbeidet med å koordinere de ulike tunene inn mot styret og koordinering av arbeidet videre. Unni ønsker å stille seg til disposisjon for dette.
2. **Stein Johansen, DDV 48, innstilt av valgkomiteen**
3. **Evelyn Skarnes, DDV 48, innstilt av valgkomiteen**
4. **Shayla Hope, DDV 128, innstilt av valgkomiteen**
5. **Frida Victoria Macussen Hallås, DDV 124, innstilt av valgkomiteen**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.26
Selskapsnummer: 401 **Selskapsnavn:** FAGERHOLT BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Thorud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Elisabet Haugan og Shakir Bajrami er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 700 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til valgkomiteen

Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i inneværende periode.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Installering av digital styretavler

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For installering av digital styretavler

☐ Mot installering av digital styretavler

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Installering av digital styretavler

☐ Generalforsamlingen tar styrets anbefaling til orientering, og vedtar å utsette eventuell installasjon av digitale styretavler til etter gjennomført rehabilitering

Sak 8 Overvåkningskameraer

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For overvåkningskameraer

☐ Mot overvåkningskameraer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Borettslaget inngår avtale med et sikkerhetsselskap for installasjon og drift av overvåkningskameraer i alle oppganger. Kostnadene dekkes gjennom fellesutgiftene.

☐ Forslaget om installasjon av overvåkningskameraer i oppgangene vedtas ikke.

Sak 9 Inngjerding av lekeplasser

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For inngjerding av lekeplasser
- ☐ Mot inngjerding av lekeplasser

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Inngjerding av lekeplasser
- ☐ Styret følger opp temaet som en del av det pågående arbeidet med rehabilitering og oppgradering av lekeplassene.

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Awais Azeem
- ☐ Lilas Altayol
- ☐ Morten Løvlie
- ☐ Vebjørn Marcussen Hallås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Awais Azeem
- ☐ Carlos Eduardo Castro
- ☐ Frida Marcussen Hallås
- ☐ Vebjørn Marcussen Hallås

Valgkomiteen (kun 4 skal velges)

- ☐ Annie Haaland
- ☐ Drazen Mrvac
- ☐ Hæge Ommundsen
- ☐ Sarmad Waheed Saeed

Sak 11 Valg av tun utvalg

Leder (kun 1 skal velges)

- [ ] Unni Snilsberg

Medlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Evelyn Skarnes
- [ ] Frida Victoria Macussen Hallås
- [ ] Shayla Hope
- [ ] Stein Johansen

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Elisabet Haugan D
- [ ] Jeanette Helen Nilsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Lilas Altaoyl

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FAGERHOLT BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266287
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 18:00 til 15. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2026, Fysisk møte i Haugerud Kirke mandag 11. mai 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 219.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Anders Thorud fra OBOS velges til ordstyrer i Bebeoermøtet og møteleder i Generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Thorud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **162**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst to eiere til å signere protokollen. Protokoll vitne må ikke være tilstede ved beboermøtet. Telling foregår etter møtet ved styrekontoret.

> **Forslag til vedtak:**
> Elisabet Haugan og Shakir Bajrami er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **157**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**

Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsregnskap for 2025

Viser til vedlagte Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025.

Viser også til Styrets rapport for beboernes orientering.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og godkjenner at årsresultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Styrehonorar for styreperioden 2025-2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår et samlet styrehonorar på **700 000 kroner** for perioden. Forslaget innebærer en justering i tråd med konsumprisindeksen (KPI), samt en helhetlig vurdering av arbeidsmengde, ansvar og kompleksitet i styrets arbeid det siste året.

Vi ønsker å være åpne om bakgrunnen for forslaget:

Omfang og arbeidsmengde
Styret har hatt høy aktivitet gjennom året, med omfattende arbeid knyttet til både drift, vedlikehold og utviklingsoppgaver.

Kompetanse og ansvar
Styret forvalter betydelige verdier på vegne av fellesskapet, og tar beslutninger med langsiktige konsekvenser for både økonomi og bomiljø. Arbeidet stiller krav til kompetanse innen økonomi, drift, prosjektstyring og personaloppfølging. Denne kompetansen er aktivt brukt for å sikre forsvarlig forvaltning og gode prosesser.

Forventninger og tilgjengelighet
Styret er tilgjengelig for beboerne gjennom hele året, og håndterer både løpende henvendelser og akutte situasjoner. Rollen krever kontinuerlig oppfølging, fleksibilitet og evne til å håndtere et bredt spekter av saker.

Justering for KPI
For å opprettholde realverdien av honoraret foreslås en justering i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen.

Sammenlignbare borettslag
Honoraret er vurdert opp mot nivået i sammenlignbare borettslag med tilsvarende størrelse og kompleksitet. Det er viktig at godtgjørelsen gjenspeiler arbeidet som legges ned, og bidrar til å sikre et kompetent og stabilt styre over tid.

Vi håper dere støtter forslaget og ser verdien av det arbeidet som gjøres for fellesskapet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 700 000,- for perioden 2025-2026.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Elisabet Haugan benkeforslag til honorar 660 000,- begrunnelse: siden det ikke er lenge siden styret fikk forhøyet styrehonorar. For neste periode kan generalforsamlingen neste år vurdere eventuell endring i styrehonorar.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **75**
Antall stemmer for vedtak 2: **100**
Antall blanke stemmer: **44**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til valgkomiteen

Styret ønsker å videreføre ordningen med godtgjørelse til valgkomiteen, slik det ble vedtatt av generalforsamlingen i fjor.

Bakgrunnen for ordningen er at arbeidet i valgkomiteen er omfattende og krevende. Komiteen skal ikke bare finne kandidater, men sikre en helhetlig sammensetning av styret med riktig kompetanse, kapasitet og motivasjon. Arbeidet innebærer også dialog med beboere, vurdering av innspill og håndtering av engasjement rundt styresammensetningen.

Styret mener at valgkomiteen også i inneværende periode har utført et grundig og viktig arbeid for borettslaget, og at det er riktig å videreføre godtgjørelsen som en anerkjennelse av innsatsen.

Styrets innstilling
Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i perioden.

Godtgjørelsen videreføres på samme nivå som i fjor. Styret vurderer at dette er et rimelig nivå sett i forhold til arbeidsmengde og ansvar, og at ordningen bør vurderes årlig.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i inneværende periode.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Installering av digitale styretavler

Fremmet av: Aina Braathen

At borettslaget installerer en digital styretavle i hver oppgang.

• En styretavle gir beboerne enkel tilgang til viktig informasjon fra styret, inkludert varsler, vedlikeholdsplaner, møter og driftsmeldinger.

• Det bidrar til bedre kommunikasjon og mindre risiko for at informasjon ikke når frem.

Styrets innstilling
Styret har tidligere vurdert muligheten for å installere digitale styretavler i borettslaget. Dette innebærer både en betydelig engangskostnad for innkjøp og montering, samt løpende kostnader knyttet til abonnement og drift. Vi har 52 inngangspartier i borettslaget.

På bakgrunn av dette anbefaler styret å utsette en eventuell investering til etter at pågående rehabiliteringsprosjekter i borettslaget er ferdigstilt. Styret mener det er viktig å prioritere tilgjengelige midler til nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i denne perioden.

Det vises også til at styret tidligere har vurdert behovet for informasjonskanaler, og i den forbindelse valgt å montere større informasjonstavler i alle oppganger. I tillegg blir beboere løpende informert gjennom Vibbo.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar styrets anbefaling til orientering, og vedtar å utsette eventuell installasjon av digitale styretavler til etter gjennomført rehabilitering

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **27**
Antall stemmer mot saken: **161**
Antall blanke stemmer: **31**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Installering av digital styretavler

> Forslag til vedtak 2:
> Generalforsamlingen tar styrets anbefaling til orientering, og vedtar å utsette eventuell installasjon av digitale styretavler til etter gjennomført rehabilitering

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **132**
Antall blanke stemmer: **31**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Overvåkningskameraer

Fremmet av: Tori Camilla Myrberget

Beskrivelse av saken:

Det foreslås å installere overvåkningskameraer i alle oppganger, rettet mot inngangsdørene. Bakgrunnen for forslaget er et ønske om økt trygghet og bedre oversikt over hvem som kommer og går i bygget, særlig med tanke på at det har vært flere innbrudd og forsøk på innbrudd i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Borettslaget inngår avtale med et sikkerhetsselskap for installasjon og drift av overvåkningskameraer i alle oppganger. Kostnadene dekkes gjennom fellesutgiftene.

Styrets innstilling
Sak om utvidet kameraovervåkning ble behandlet på generalforsamlingen i fjor og ble da nedstemt. Styret vurderer at sikkerhetssituasjonen ikke har endret seg vesentlig siden den gang, og ser derfor ikke behov for installasjon av kamera i borettslaget.

Styret viser til gjeldende regelverk for personvern og kameraovervåkning, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR). Etter disse reglene er det som hovedregel ikke tillatt å overvåke fellesarealer som oppganger, inngangspartier eller uteområder uten særskilt behandlingsgrunnlag. Slik overvåkning vil normalt ikke være tillatt for den enkelte beboer.

Beboere står imidlertid fritt til å installere kamera inne i egen leilighet, forutsatt at opptak ikke omfatter fellesarealer eller andre beboeres områder.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget stemmes ned.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget inngår avtale med et sikkerhetsselskap for installasjon og drift av overvåkningskameraer i alle oppganger. Kostnadene dekkes gjennom fellesutgiftene.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **161**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Inngjerding av lekeplasser

Fremmet av: Stefanie Grace Genove Fernandez

Bakgrunn:

Jeg har noen ganger sett at noen hundeeiere lufter hunden sin på lekeplasser, og at hunder urinerer på lekeområdet. En inngjerding av lekeplass eller skilt der det står at det lufting av hunder er forbudt, ville hindre at dette skjer. Spesielt på sommer månedene har jeg også sett mange som bruker el-sparkesykkel, som kjører i full fart gjennom lekeplassen på D-tunet. Dette opplever jeg som skummelt og farlig spesielt når barn leker og løper fort på lekeområdet. En inngjerding av lekeplassen vil bidra til et tryggere lekeområde for barna. Vi ønsker at våre lekeplasser skal være et hyggelig og et trygt sted for våre barn.

Styrets innstilling
Styret arbeider allerede med en gjennomgang og rehabilitering av lekeplassene i borettslaget, som en del av borettslagets ansvar for å holde disse i forsvarlig og god stand. I dette arbeidet inngår også vurderinger av tiltak for økt sikkerhet og trivsel, herunder behov for avgrensning, skilting og andre relevante løsninger.

Styret vurderer det som mest hensiktsmessig at slike tiltak sees i sammenheng og inngår i en helhetlig plan, fremfor å vedtas som enkeltstående tiltak.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **25**
Antall stemmer mot saken: **160**
Antall blanke stemmer: **34**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen godkjenner inngjerding av borettslagets lekeplasser.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å følge opp temaet som en del av det pågående arbeidet med rehabilitering og oppgradering av lekeplassene.

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **128**
Antall blanke stemmer: **34**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Å sitte i styret er et viktig ansvar. Det krever engasjement for fellesskapet og vilje til å arbeide for borettslagets beste. Styret bør speile mangfoldet i beboermassen og være åpent for nye perspektiver og initiativ. Tillitsvalgte må ta beslutninger med respekt, helhetssyn og langsiktig tanke. Slik skaper vi et inkluderende og trygt bomiljø, sammen.

Som styremedlem har man ansvar for å sette seg inn i saker som gjelder borettslaget, og være med på å ta beslutninger som påvirker både drift og bomiljø. Styret har det overordnede ansvaret for det som skjer i borettslaget, og det er derfor viktig at de som stiller til valg er klar over hva de går inn i.

Samarbeid er en viktig forutsetning for at styret skal fungere godt. Det er rom for ulike meninger, og det er både naturlig og nødvendig å diskutere saker. Uenighet kan oppstå, og det er en del av et velfungerende styre og et godt demokrati.

Roller og hovedoppgaver i styret:

- **Styreleder** leder styrets arbeid og følger opp saker.
- **Styremedlemmer** deltar i behandling av saker og tar beslutninger sammen.
- **Varamedlemmer** trer inn ved behov, for eksempel ved fravær.

Innstilling
Styrets vurdering av kontinuitet

Styret vil først takke valgkomiteen for arbeidet som er lagt ned. Det er gjort en grundig innsats, og vi opplever at det er flere gode og engasjerte kandidater.

Samtidig står borettslaget i en fase hvor det er særlig viktig å sikre stabilitet og kontinuitet i styrearbeidet. Dette er ikke ment som en uenighet, men som en nødvendig presisering av styrets vurdering i en periode med høy aktivitet og flere parallelle prosjekter, herunder fasadeprosjektet.

Styreleder Jeanette og styremedlem Jan Erik er ikke på valg. Nestleder Lilas er innstilt av valgkomiteen for en ny periode, noe styret vurderer som positivt for kontinuiteten i arbeidet.

Erfaringen er at hyppige utskiftninger gjør det mer krevende å opprettholde fremdrift. Nye styremedlemmer trenger tid til å sette seg inn i arbeidet, noe som kan påvirke tempoet i pågående prosesser.

På denne bakgrunn mener styret at nye kandidater i første omgang bør gå inn som varamedlemmer, særlig dersom man ikke har erfaring med styrearbeid. Dette gir god innsikt i styrets arbeid og bidrar til bedre kontinuitet over tid.

Styret ønsker samtidig å tydeliggjøre rollen som varamedlem. Selv om man ikke er fast medlem, er rollen viktig for å sikre kontinuitet og stabil drift. Det forutsetter at man er tilgjengelig ved behov, følger opp henvendelser og holder dialogen direkte med styret eller styreleder.

Styret legger vekt på en åpen og konstruktiv arbeidsform. Det vil naturlig være ulike synspunkter på hvordan arbeidet bør utføres, og dette er både ønskelig og verdifullt. Samtidig er det viktig at innspill og eventuelle uenigheter tas opp gjennom styrets etablerte kanaler, slik at man sammen kan finne gode løsninger.

Styret anbefaler at Morten fortsetter som styremedlem. Han har gjennom 2,5 år i styret opparbeidet seg solid erfaring og god kjennskap til borettslaget. Som pensjonist har han også god kapasitet til å følge opp saker og delta i møter.

Videre mener styret det er naturlig at Vebjørn, etter to år som varamedlem, trer inn som fast styremedlem etter Ralph, som har flyttet.

Styret foreslår at Awais velges som varamedlem for å få å innsikt i arbeidet og bygge erfaring.

I tillegg nominerer styreleder Frida som varamedlem. Hun har en bakgrunn som er relevant for styrets behov. Styret ønsker også å følge anbefalingen om kjønnsbalanse og tilstrebe en jevnere fordeling.

Med denne sammensetningen mener styret at både kontinuitet og behovet for bredde i kompetanse, alder og bakgrunn blir ivaretatt.

Med endringer både i fjor og i år vurderer styret at det nå er behov for ro og stabilitet for å sikre et godt og effektivt arbeid videre.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
1. Lilas Altayol (123 stemmer)
2. Awais Azeem (93 stemmer)
3. Vebjørn Marcussen Hallås (125 stemmer)

Følgende stilte til valg:
1. Lilas Altayol
2. Awais Azeem
4. Morten Løvlie
3. Vebjørn Marcussen Hallås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
1. Carlos Eduardo Castro (73 stemmer)
2. Frida Marcussen Hallås (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
3. Awais Azeem
1. Carlos Eduardo Castro
2. Frida Marcussen Hallås
4. Vebjørn Marcussen Hallås
Anne Strand

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
4. Annie Haaland (91 stemmer)
1. Drazen Mrvac (114 stemmer)
2. Hæge Ommundsen (118 stemmer)
3. Sarmad Waheed Saeed (112 stemmer)

Følgende stilte til valg:
4. Annie Haaland
1. Drazen Mrvac
2. Hæge Ommundsen
3. Sarmad Waheed Saeed

11. Valg av tun utvalg

Tunutvalget skal bidra til et hyggelig bomiljø ved å samarbeide med styret om å arrangere ulike sosiale sammenkomster for beboerne. I tillegg kan de være med å bidra til at det er ryddig og trivelig på sitt eget tun, men dette innebærer ikke vaktmesteroppgaver.

Hva tunutvalget konkret skal gjøre, og hvilket ansvar de skal ha, vil bli nærmere avklart i etterkant av generalforsamlingen og etter at det nye styret har hatt sitt første møte. Da vil vi komme tilbake med tydeligere informasjon, slik at alle beboere får bedre innsikt i hva vervet innebærer.

Innstilling
Vervet som tunutvalg er ikke lovpålagt, på samme måte som for eksempel en valgkomité. Det er heller ikke skrevet inn i vedtektene våre, og er derfor helt frivillig. Det betyr at både hvem som deltar og hvordan utvalget fungerer kan endre seg over tid, medlemmer kan komme til og trekke seg uten at det må velges på en generalforsamling.

Vi i styret synes likevel dette er en god ordning, og ser verdien av å ha et tunutvalg. Vi ser også verdien av at det er en som tar en lederrolle, slik at det blir lettere å holde oversikt og ha en god dialog med styret.

Når det gjelder hva tunutvalget faktisk skal gjøre, er det viktig at dette avklares sammen. Styret og tunutvalget må i fellesskap bli enige om oppgaver, ansvar og hvilket mandat utvalget skal ha.

Til slutt vil vi minne om at styret har det overordnede ansvaret i borettslaget. Derfor vil styret også være med på å legge rammene for hvordan samarbeidet mellom tunutvalget og styret skal fungere i praksis.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
1. Unni Snilsberg (130 stemmer)

Følgende stilte til valg:
1. Unni Snilsberg

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
4. Shayla Hope (119 stemmer)
2. Stein Johansen (132 stemmer)
5. Frida Victoria Macussen Hallås (122 stemmer)
3. Evelyn Skarnes (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
4. Shayla Hope
2. Stein Johansen
5. Frida Victoria Macussen Hallås
3. Evelyn Skarnes

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabet Haugan (132 stemmer)
Jeanette Helen Nilsen (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabet Haugan
Jeanette Helen Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lilas Altaoyl (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lilas Altaoyl

VEDTEKTER

for Fagerholt Borettslag org nr. 950266287

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006,
endret generalforsamling 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017,14.05.2018, 20.5.2019, 24.11.2020, 17.06.2025.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Fagerholt Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
   1. stat,
   2. fylkeskommune,
   3. kommune,
   4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
   5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
   6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2% av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(8) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer, pålydende og andelseiers navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jfr. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret godkjenner ikke ombygging av leiligheten til flere boenheter (kollektiv).

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Andelseier dekker selv kostnadene med tiltakene.

(2) Bygningsmessige arbeider/endringer i egen bruksenhet som kan tenkes å medføre ulemper for naboer eller som berører bærende konstruksjoner, felles rør eller kanaler, flytting eller nyetablering av sluk eller som på annen måte kan tenkes å medføre økt risiko for skader eller økt vedlikeholdsansvar for borettslaget, er ikke tillat uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Arbeid som omfattes av denne bestemmelsen er f.eks. flytting eller økning av antall bad eller kjøkken i leilighet.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Brudd på ovennevnte bestemmelser vil kunne bli møtt med krav om tilbakeføring

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive varmtvannsbereder, vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, varmtvannsbereder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har ansvaret for at leilighetens bad og eventuelt toalettrom har vanntett gulv og at leiligheten har et elektrisk anlegg i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Videre er andelseier ansvarlig for at vegger på bad ikke kan påvirkes negativt av fukt, dette gjelder også for eventuelle gjennomføringer i vegger og gulv. Alt arbeid med leilighetens røranlegg skal utføres av autorisert rørlegger. Alt arbeid med leilighetens elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.

(4) Det skal søkes til styret i forkant av renovering/rehabilitering av våtrom. Arbeidet må gjennomføres i tråd med gjeldende regler i borettslaget og følge borettslagets retningslinjer for renovering/rehabilitering av våtrom. Borettslaget har refusjonsordning for bytte av sluk og nedstøpte vanntilførsler. Nærmere regler om refusjonsordningen, kompensasjonsbeløp osv. fremkommer i en

egen veileder for rehabilitering av bad. Refusjon forutsetter at veilederen følges, og at det kan dokumenteres at rehabiliteringen er gjort iht. veilederen.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(7) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel ol.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

(8) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra muntlig og skriftlig til borettslaget.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(11) Andelseierens vedlikeholdsplikt. Lager her punkt 11. Ved bytte av varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med vanntilkobling i tørre rom skal beboere installere FG-godkjent lekkasjestopper.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter:
- utskifting av vinduer/termoruter,
- inngangsdører til blokkene.
- reparasjon/utskiftning av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner
- sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Det som ikke omfatter borettslaget vedlikeholdsplikt er:
- Kabler nedlagt i betong for å redusere kuldebro (varmekabler)

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.
Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til ulempe for

andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

(5) Borettslaget kan viderefakturere for utgifter som beviselig kan dokumenteres er påført borettslaget unødvendig i henhold til vedtekter eller bo-regler.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt.4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på bo-regler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7-4 4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåkning på borettslaget fellesområdet.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer og minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, unntatt leder som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Dersom det finnes kompetente kandidater blant borettslagets andelseiere, skal disse vurderes og prioriteres ved valg av styreleder. Ekstern styreleder kan kun engasjeres dersom det ikke finnes egnede interne kandidater, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling. Engasjement av ekstern styreleder gjelder for ett år av gangen, og må vurderes på nytt ved eventuell forlengelse.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vær benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd, 9
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
  - Opptaking av navneliste.
  - Valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
  - Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- Godkjenning av årsberetning fra styringen
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomiteens retningslinjer

Valgkomiteen bør bestå av minst 3 høyst 5 medlemmer med balanse i kjønn og bakgrunn.
Funksjonstiden er minimum 1 år og høyst 2 år og velges av generalforsamling.
Medlemmer kan gjenvelges.

Valgkomiteens mandat er forankret i instruks (vedlagt).
Valgkomiteens honorar bestemmes av generalforsamling

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 dretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- Ved endringer av vedtektene kap. 2, 8.ledd bokstav a første punktum må enten Oslo kommune samtykke i vedtektsendringen eller laget må innfri lånet gitt av Oslo kommune knyttet til spesialleilighetene.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Bo-regler for Fagerholt Borettslag



vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006,
endret generalforsamling 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017,14.05.2018, 20.5.2019, 24.11.2020, 24.05.2023, 17.06.2025.

1. INNLEDNING

Fagerholt Borettslag er et andelslag. Andelseierne er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i forsvarlig stand. Alle borettslagets utgifter dekkes av felleskostnadene (husleie) og andre inntekter.

Brudd på vedtekter eller bo-regler er brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget, og kan etter 3 skriftlige varsler føre til pålegg om tvangssalg av andelseiers leilighet. Andelseier er ansvarlig for at bo-reglene overholdes av alle medlemmer av sin husstand og sine gjester.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Støy

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

2. Oppussing og andre støyende aktiviteter skal kun utføres mellom kl. 08:00 og kl.19:00 mandag – fredag. Lørdag fra kl. 09.00 – 18.00. Søn-, helligdager, julaften og nyttårsaften forbudt med støyende aktiviteter.

3. Andelseier plikter å varsle oppgangens andelseiere i god tid når det arrangeres festlige sammenkomster som vil strekke seg utover det tidspunkt på døgnet når det normalt skal være ro i leiligheten. Ved oppussing i leiligheten som medfører støy, skal det henges opp oppslag godt synlig hvor det informeres om når det skal gjennomføres og hvem som utfører dette arbeidet. Det skal også medføre kontaktinfo både på andelshaver og håndverker.

4. Alle andelseiere oppfordres til å vise hensyn og ikke være til sjenanse for hverandre.

2.2 Teknisk utstyr/ brann

1. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.
   a) Styret kan med kort varsel pålegge beboere å gi adgang til leiligheten for kontroll av tekniske installasjoner og ventilasjon. Ved alvorlige eller gjentatte brudd kan styret i henhold til borettslagsloven vurdere begjæring om tvangssalg.

2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens inngangsdør.

3. Alle rom må holdes varme nok til at vannledninger ikke frostskades.

4. Alle andelseiere er ansvarlig for at røykvarsler i leilighet fungerer og at de har lært seg bruken av brannslukningsapparatet. Apparatet i leiligheten skal kontrolleres og snus opp ned 4 ganger i året. Feil eller mangel rapporteres til driftsleder. Batteri i røykvarslere skal kontrolleres årlig.

2.3 TV, radio og parabolantenner

1. Feil ved din del av anlegget meldes til: GET kundeservice: 21 54 54 54.

2. Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjennelse.

3. Andelseier må ikke gjøre inngrep/reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjennelse.

2.4 Balkonger, vinduer og markiser

1. Bygningsmessige endringer av balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og må godkjennes av styret.

2. Blomsterkasser kan kun henges opp innvendig på balkongen.

3. Andelseier er ansvarlig for eventuelle markiser, og har ansvar for vedlikehold og kostnader til reparasjoner. Farlige markiser skal demonteres.

4. Soveromsvinduer og rekkverk/brystning på balkong må ikke brukes til lufting av tøy, dyner, tepper og lignende.

5. Lufting må gjøres inne på balkongen.

6. Risting av tøy i trappeoppgangen eller på utsiden av balkong er ikke tillatt.

7. Lufting/tørking av tøy er tillatt alle dager, også på søndager og helligdager, under forutsetning av at det gjøres på en måte som ikke virker skjemmende eller til sjenanse for naboer.

8. Grilling på balkong er kun tillatt med gass-/elektrisk grill.

9. Balkongens betongvegger og tak skal være malt med: utvendig helmatt betongmaling, hvit 5 S 1002 Y

10. Vinduskarmer på balkong skal males med: lys grå vindusmaling farge S 3502Y

11. Rekkverket i stål skal males med: sølv bengalakk/hammerlakk

12. Balkonggulvet skal males med epoxymaling – lys grå.

13. Det må ikke kastes søppel, mat eller andre gjenstander ut fra balkong.

14. Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter, og skaper lekkasje og fuktskader. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplantning.

15. Ved rengjøring av balkong påse at det ikke kommer vann inn til naboene.

16. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på balkong.

17. Innglassing av balkong er kun tillatt av borettslagets leverandør, som har godkjenning fra Plan og bygningsetaten.

2.5 Dyrehold

1. Det er tillatt å holde 1 husdyr pr husstand, som skal registreres hos driftsleder.

2. Det er båndtvang på borettslagets uteområder hele året.

3. Hundeeiere skal bruke hundepose og plukke opp hundens avføring. Posen knyttes forsvarlig og kastes i søppelbeholderne.

4. Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.

5. For øvrig gjelder de regler om dyrehold som fremgår av borettslagslovens § 5-11(4).

3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

3.1 Bruk av innvendige fellesområder

1. Inngangsdør til oppgangen og dører til fellesrom skal holdes låst.

2. Slipp ikke inn ukjente som ringer på calling anlegget.

3. Dørmatter skal tas inn kvelden før det er vasking i oppgangen.

4. Kjellerdør skal holdes låst.

5. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren eller vaskeriet.

6. Påse at barn ikke leker med heisene.

7. Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, på etasjeplan, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.

8. Det er ikke tillatt å bruke levende lys i noen fellesområder.

9. Unødig opphold eller støyende lek er ikke tillatt i fellesområdene.

10. Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesområder/areal. Hvis dette oppdages, kan andelseier bli økonomisk ansvarlig for å få fjernet dette.

3.2 Bruk av boligen

1. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall slik at det kan føre til forstoppelse eller skade på felles avløp

2. Det må ikke helles ildsfarlige væsker/matolje i avløp/kjøkkenvask.

3. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på bad jevnlig.

4. Andelseier må kjenne til hvor leilighetens hoved kran er installert og hvordan denne stenges. Det er for å begrense vannskader.

5. Det anbefales å vise hensyn ved røyking på balkong, da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter/naboer.

6. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom, garasjeanlegg, oppganger, heiser og kjeller.

7. Andelseier som disponerer hage er forpliktet til å holde hagen alminnelig pen.
8. Beplantning og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.

9. Andelseier er ansvarlig for at brystningshøyden (fra balkonggulv til topp av rekkverk) er minimum 90 cm fra 1 – 5 etg. og 110 cm fra 6 etg. til toppetg.

10. Alle beboere plikter å holde egen leilighet og balkong ryddig og fi for søppel, lagrede gjenstander og

annen oppsamling som kan utgjøre en brannfare, tiltrekke skadedyr eller være til hinder for vedlikehold og sikkerhet i bygget.

Oppsamling av store mengder eiendeler – helsetruende og brannfarlig oppbevaring – er ikke tillatt. Dette er særlig viktig av hensyn til brannsikkerhet, godt inneklima og trivsel for alle som bor i borettslaget.

Dersom man har behov for mer lagringsplass, finnes det muligheter for å leie eksterne lokaler, eller man kan settes på venteliste for å leie en ekstra bod dersom borettslaget har ledig kapasitet.

Ved godt begrunnet mistanke om alvorlige brudd på denne regelen, har borettslaget rett til å kreve inspeksjon av boenheten. Beboer vil bli varslet på forhånd, og eventuell inspeksjon skal gjennomføres på en respektfull og hensynsfull måte.

3.3 Oppussing/ombygging av boligen

1. Dersom det skal legges varmekabler eller nytt gulvbelegg/fliser på bad, kreves en vanntett membran som føres minst fem centimeter opp på vegg, og under ytre veggbekledning. Vegg i våt sone skal påføres flytende membran.
2. Rørleggerarbeid skal utføres av autorisert rørlegger.
3. Elektrisk arbeid skal utføres av autorisert el. installatør.
4. Arbeidet for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. (Ref. borettslagets vedtekter)

3.4 Bruk av fellesvaskeri

1. Regler for bruk av vaskeriene skal følges nøye.
2. Det er ikke anledning til å vaske eller tørke tøy til andre enn de som bor i leiligheten/borettslaget.
3. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.
4. Vask av mopper, tepper og ryer er kun til **privat** hushold.
5. Etter bruk tørkes maskinene med en fuktig klut, og såpekummen skylles med vann.
6. Etter bruk tømmes lofilteret i tørketrommel og tørkeskap.
7. Maskiner og utstyr skal behandles som om det var ens eget.
8. Det er ikke tillatt å ha med dyr i vaskeriet med unntak av offentlig godkjente servicehunder.
9. Det er ikke tillatt å la barn være i vaskeriet uten oppsyn.
10. Vasketid må overholdes.
11. Klær som blir liggende i maskinene, blir fjernet og må hentes på driftsleders kontor.
12. Slå av lys og utstyr etter bruk.
13. Forlat vaskeriet ryddig og rengjort.
14. Feil ved maskiner og utstyr meldes til driftsleder

3.5 Avfall/Søppel

1. Forsvarlig innpakket restavfall og kildesortert avfall kastes i utvendige avfallsdunker.
    - Grønn pose – matavfall
    - Blå pose – plast
    - Vanlig pose – restavfall

Det er egne dunker for papir/papp, og egne containere for glass og metall.

2. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel utenfor avfallsdunkene.

3. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel på etasjeplan eller i oppgang.

4. Større avfall skal ikke hensettes i fellesarealer. Kan eventuelt kastes på kontainer/komprimatorbil som kommer på hvert tun hvert kvartal. Andelseiere må selv kaste avfall/søppel i kontainer/på bilen. Se oppslag i tavlene og vår hjemmeside.

3.6 Grøntanlegg (uteområder)

1. Grøntanlegg, med plener og beplantinger er felles eiendom.

2. Utebenker/-bord skal ryddes etter bruk.

3. Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og kastes i egen avfallsbeholder.

4. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at det tiltrekker seg skadedyr.

5. Fotballsparking og annet ballspill er ikke tillatt i blokkenes inngangspartier, på borettslagets tun og plener.

6. Hærverk og tagging blir politianmeldt.

3.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

1. Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.

2. Det er ikke tillatt å parkere på innkjørselsveiene til blokkene.

3. Kjøring på innkjørselsveiene skal skje i gangfart.

4. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing.

5. Av- og pålessing inne på tun i mer enn 30 minutter er ikke tillatt, foruten ved inn- og utflytting. Driftsleder må orienteres. HC andelseiere er fritatt for tidsbegrensningen.

6. Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang i borettslaget.

7. Parkering skal kun gjøres på faste plasser som leies ut av borettslaget. Slike plasser kan leies ved henvendelse til driftsleder.

8. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene.

9. Det er ikke tillatt å la ledningen henge ut fra koblingsboksen når den ikke er koblet til kjøretøyet. Tilkobling av annet utstyr enn motorvarmer på koblingsboksen er ikke tillatt. Kun godkjente kabler skal benyttes.

10. Reparasjon av kjøretøy som medfører søl eller er til sjenanse for beboere kan ikke utføres på borettslagets fellesområder.

11. Faste parkeringsplasser skal benyttes til kjøretøy med gyldig kjennemerke.
    a. Motorsykler og mopeder kan parkeres dersom det er plass til dette eller på egne plasser som leies ut.

12. Gjesteparkering er tillatt innenfor oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget for alle typer motorkjøretøy med kjennemerke. Gjesteparkering kan benyttes i inntil 3 døgn sammenhengende og deretter er det karantene i 24 timer. Gjesteparkering skal registreres på http://gjest.p-service.no innen 20 minutter etter at kjøretøyet er parkert. Ved registrering på http://gjest.p-service.no er det tilstrekkelig å registrere kjøretøyets kjennemerke og hvor lenge gjesteparkeringen skal vare. Det er

mulig å registrere for 6 timer, 1 døgn, 2 døgn og 3 døgn. Ved registrering på 6 timer er det ikke karantenetid på 24 timer. Styret og driftsleder kan i enkelt tilfeller gi dispensasjon fra denne regelen.

13. Andelseiere kan stå på gjesteparkering i maks 1 time ved bruk av urskive. Skiven **kan** kjøpes på driftsleders kontor. Gjelder ikke HC andelseiere.

14. Handikapplasser skal bare brukes av kjøretøy med gyldig bevis utstedt av norske myndigheter. Beviset må være plassert godt synlig i frontruten.

15. De som har elektronisk portåpner til garasjeanleggene er selv ansvarlig for denne.

16. Parkeringsplass som følger leiligheten skal disponeres av andelseier eller kan leies ut.

4. ANDRE FORHOLD

4.1 Meldinger, rundskriv, hjemmeside og annet

1. Det er andelseiers plikt å sette seg inn i borettslagets:

   - vedtekter
   - bo-regler
   - informasjonsskriv
   - innkalling til Generalforsamlingen,
   - oppslag på oppgangens informasjonstavle,
   - oppslag på informasjonstavlen i heisen,
   - informasjon på borettslagets nettside www.fagerholtbrl.no

2. Andelseier bør delta på generalforsamling og andelseiermøter.

3. Andelseiere bør delta på dugnader, Rusken og bortkjøring av større avfall, dette er en fin måte å bli kjent med andre i borettslaget.

4. Postkasseskilt skal være den typen styret har fastsatt. Kontakt driftsleder for bestilling.

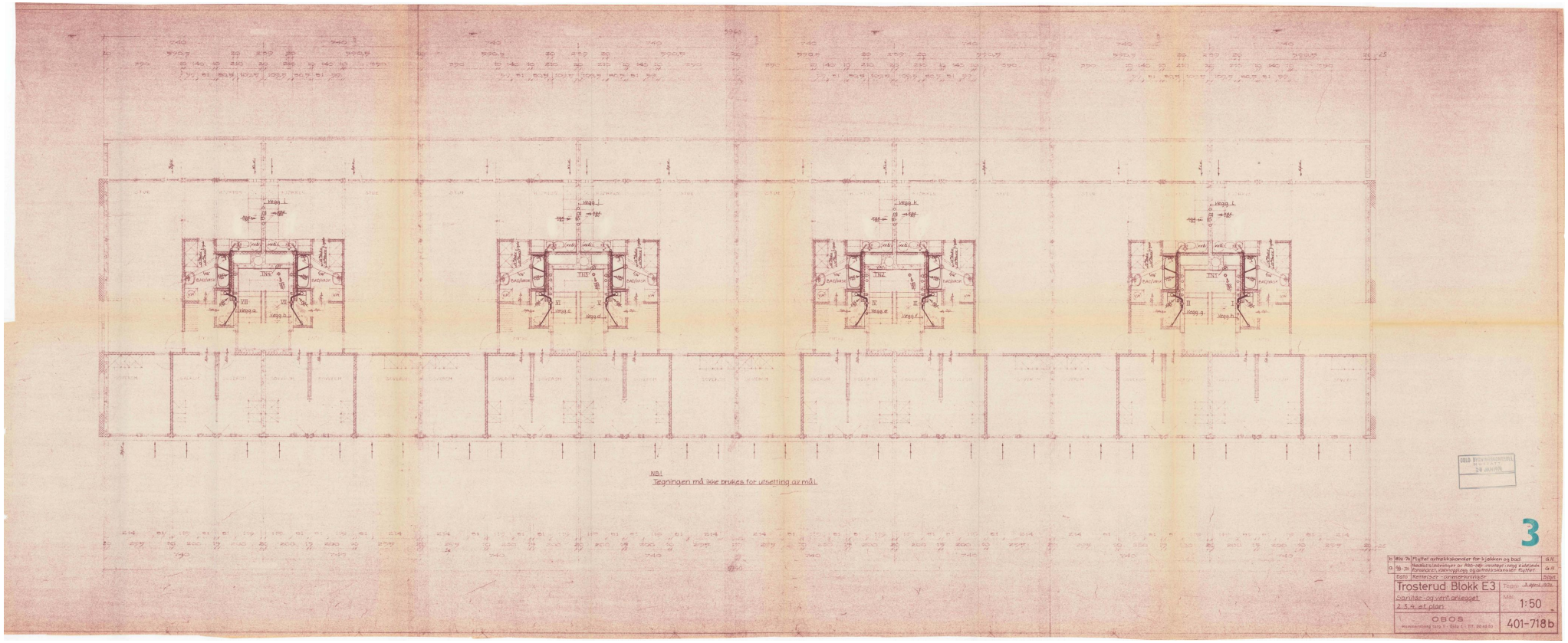
5. Endring av navn på calling anlegg. Kontakt driftsleder.

4.3 Klage over brudd på bo-reglene

1. Klage over at en andelseier har overtrådt bo-reglene skal sendes skriftlig til borettslagets styre. Klagen skal inneholde:
   - Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett)
   - Navn på klager, oppgang, leilighetsnummer, telefon og e-post.
   - Navn på påklagede, og eventuelt oppgang og leilighetsnummer.

4.4 Skader på borettslagets eiendom

1. Andelseier er ansvarlig for skade som de selv og medlemmer i deres husstand gjør på borettslagets eiendom. Oppgjør for dette skjer i henhold til borettslagslovens § 5-13, samt lov om skadeerstatning av 13. juni 1969.



NB!
Tegningen må ikke brukes for utsetting av mål.

3

b	1970-76	Flyttet avtrekkskanaler for kjøkken og bad	G.H.
a	19.-20.	Reelle tilpasninger av Rør- og ventilasjonsanlegg i kjelleren. Forandret dørinnretning og avtrekkskanaler flyttet.	G.H.
	Dato	Reelle tilpasninger - anmerkninger	Sign.

Trosterud Blokk E3 | Tegnet: 3. gjesd. 1970.

Sanitær- og ventilanlegget
2. 3. 4. et plan

Mål: 1:50

OBOS
Hovedentreprise Norsk A/S - Oslo 1 - Tlf. 20 62 80

401-718b

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Fagerholt Brl.
Dr. Dedichens vei 132

0672 OSLO

Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8
Veidekke Oslo A/S
1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100426	94/18727

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	11. april 1994

Arbeidssted : 142/0038 Dr. Dedichens vei 112-118
Byggherre : Fagerholt Brl., Dr. Dedichens vei 132, 0672 OSLO
Arbeidets art: FASADEFORANDRING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overing.

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende

Fagerholt Brl.
Dr. Dedichens vei 132

0672 OSLO

Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8
c/o a/s VEIDEKKE

1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100416	94/1808

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	11. januar 1994

Arbeidssted : 142/0038 Dr. Dedichens vei 130-134
Byggherre : Fagerholt Brl., Dr. Dedichens vei 132, 0672 OSLO
Arbeidets art: FASADEFORANDRING - BOLIG BLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Boro-Bygg A/S
Wergelandsveien 23

0167 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940030315	94/47217

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Solveig Kjos	26. august 1994

Arbeidssted : 142/0038 Dr. Dedichens vei 130-134 E2
Byggherre : Fagerholt Brl., Dr. Dedichens vei 132, 0672 OSLO
Arbeidets art: E2, INNGLASSING BALKONGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 23.08.94 på kartet.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for at arbeidet utføres i samsvar med approberte tegninger.

Det er en forutsetning at vegger og gulv på balkong ikke isoleres og således øker bruksarealet av boligen.

Det må redegjøres for type og farge på glass og innramming, samt for farger på fasaden forøvrig.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende må være godkjent. ✓

L. Redegjørelse for type glass, samt farge på glass, innramming og fasaden forøvrig, må være innsendt og godkjent. ✓

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

S.K.

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Solveig Kjos
Avd.ark.I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XIII * 11 50 60

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 12.3.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.142,bnr.7 m.fl. Felt A,gr. E, Trosterud.

Journalnr.
69/2923

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
5.3.1976.

Bygningens art
Boligblokker.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemolder
Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3.

Ansvarshavende
Murm. Ole Nafstad, Økernveien 9, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

O.N.V

Overingeniør

Olav Vevle

VOKI. 1814/74. —

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fagerholt Brl.
Doktor Dedichens vei 132

0672 OSLO

Arnesen, Rune A.
Lokes vei 103

1344 HASLUM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950009164	96/38416

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	11. juni 1996

Arbeidssted : 142/0038 Dr. Dedichens vei 130-134 E2
Byggherre : Fagerholt Brl., Doktor Dedichens vei 132, 0672 OSLO
Arbeidets art: BLOKK E2, FASADEENDRING

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Reparasjon av gavl

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Dr. Dedichens vei 128	Gnr.142,bnr.38	84/1788

Byggherre

Fagerholt Boretslag
Dr. Dedichens vei 132

0675 OSLO 6

Ansvarshavende

Tømmerm. Rune E. Gjøen
Cappelens veg 20

1162 OSLO 11

AS/ES

Dato

20. juni 1986.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

A. Sundt

Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende

Fagerholt Brl.
Dr. Dedichens vei 132

0672 OSLO

Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8
c/o A/S VEIDEKKE

1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100413	94/1965

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	12. januar 1994

Arbeidssted : 142/0038 Dr. Dedichens vei 120-126
Byggherre : Fagerholt Brl., Dr. Dedichens vei 132, 0672 OSLO
Arbeidets art: FASADEFORANDRING - BOLIG BLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 12.3.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.142,bnr.7 m.fl. Felt A,gr. E, Trosterud.

Journalnr.
69/2923

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
5.3.1976.

Bygningens art
Boligblokker.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3.

Ansvarshavende
Murm. Ola Nafstad, Økernveien 9, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

O.N.V

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 2834/74. —

Oslo

S-2023

Reguleringsplan for Furusetbanens forlengelse mellom Trosterud stasjon og grensen til Lørenskog kommune.

S-2023 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.04.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501265
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

26269

Forslag til bebyggelsesplan for østre del av felt A på Trosterud, gnr. 142, bnr. 7 m.fl., samt endring av regulering av tomt for butikker til tomt for barneinstitusjon.

26269 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196902841

Vedtaksdato: 07.08.1969
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1422

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

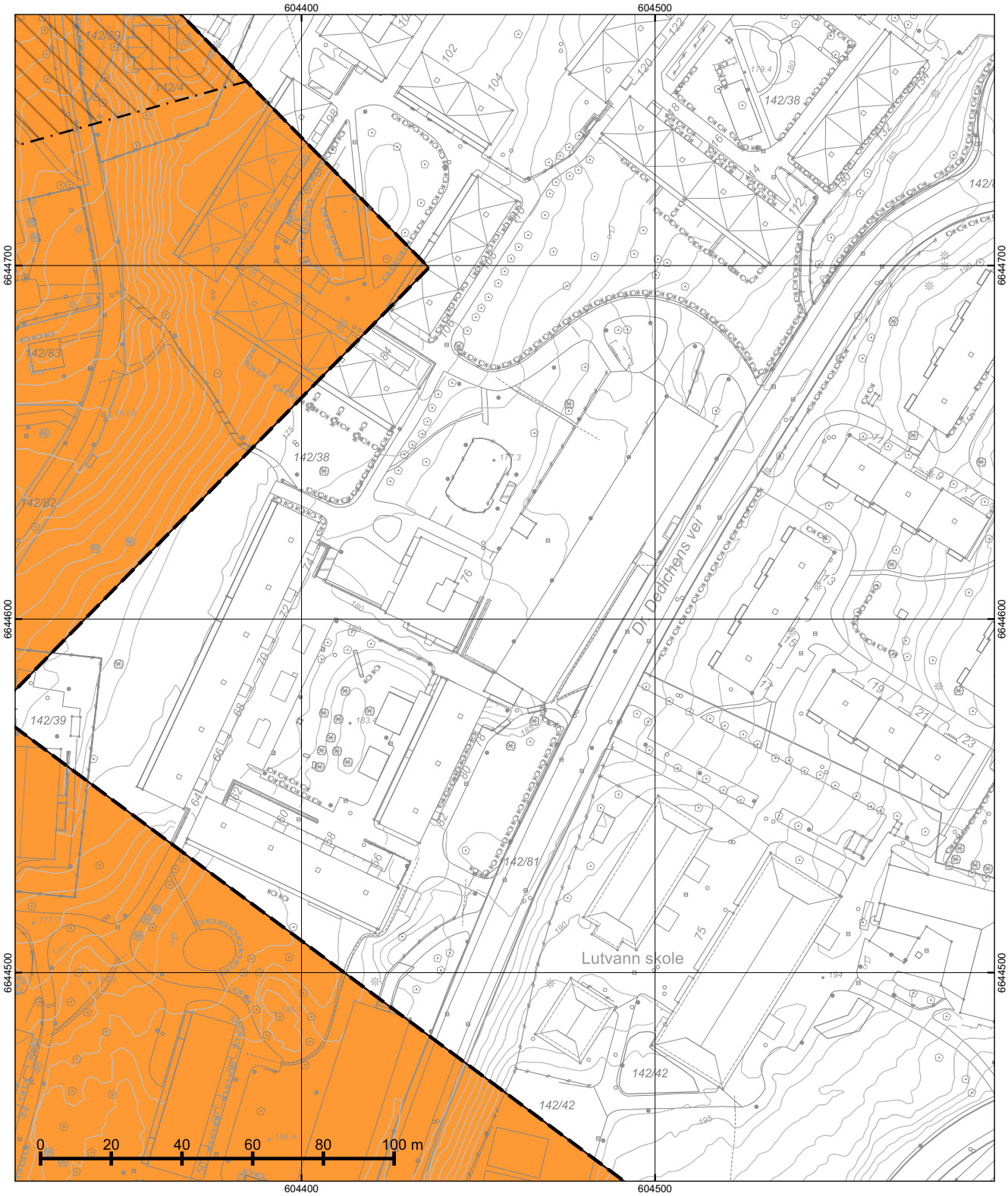
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

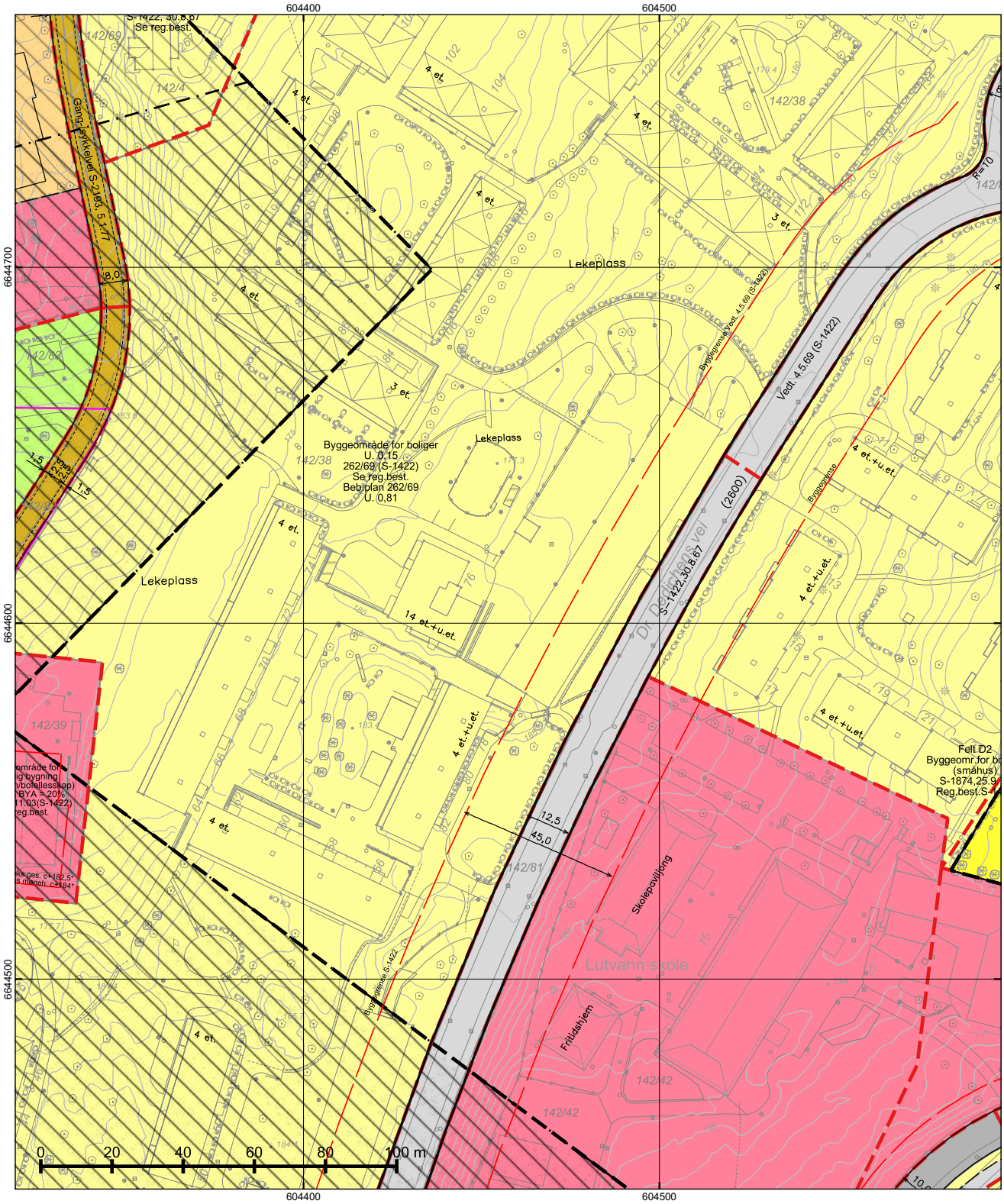
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164824/ 86542450
Adresse: Dr. Dedichens vei 112
Gnr/Bnr: 142/38

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164824/ 86542450
Adresse: Dr. Dedichens vei 112
Gnr/Bnr: 142/38

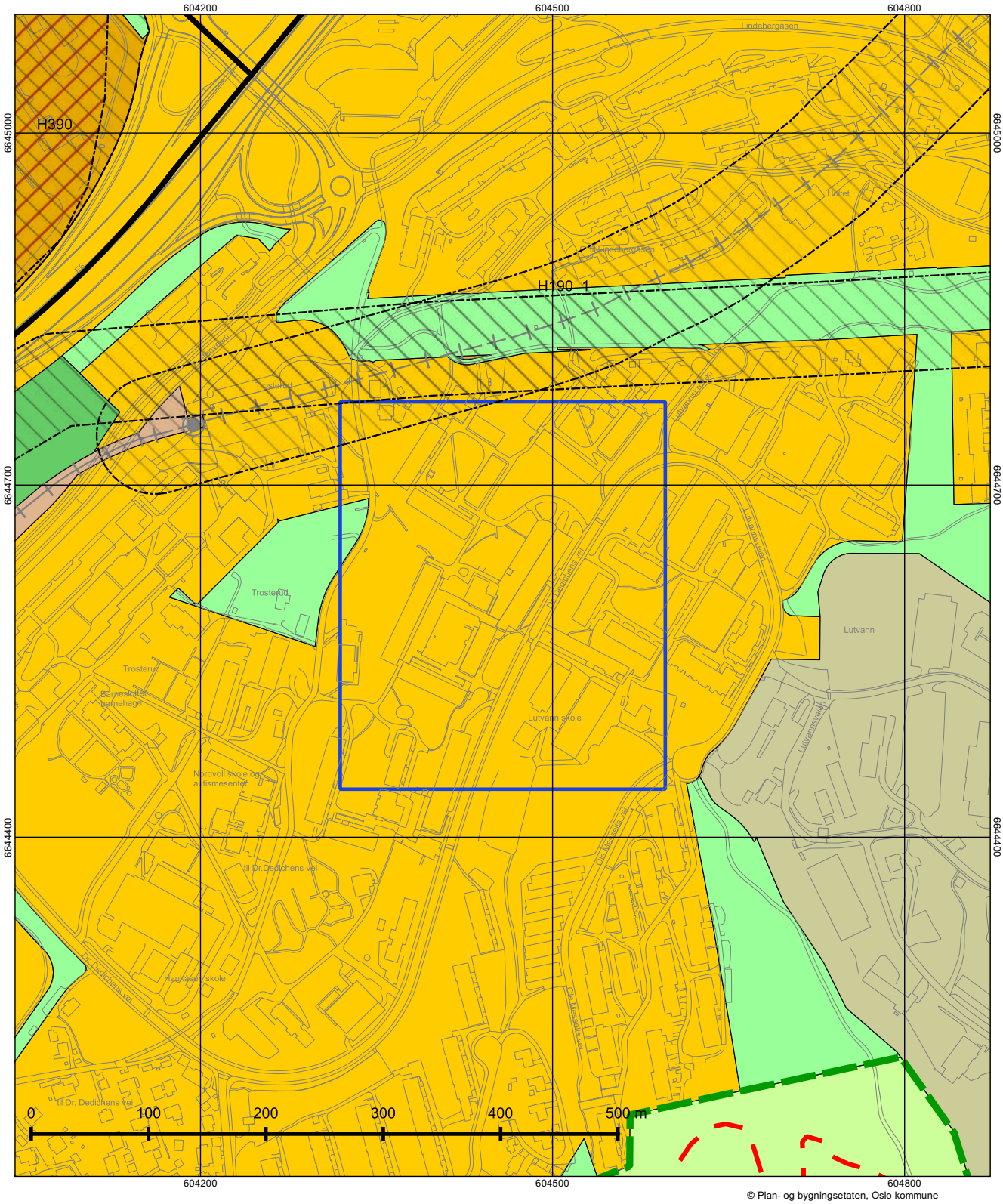
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164824/86542450
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2202

Endret reguleringsplan for Gamle Tvetenveien mellom Haugerudveien og Trosterud stasjon - omregulering fra friområde til trafikkområde (gang/sykkelvei), samt endring av gangvei 9422 og regulering av felles avkjørseler m.m.

S-2202 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701369
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 38487, V070487

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2193

Reguleringsplan for trafikkområde - del av gang-/sykkelveiene 9601 og 9463 og del av gangvei 9424 ved Trosterud T-banestasjon.

S-2193 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701360
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-1903

Endret reguleringsplan for gangvei 9424 mellom gangvei 9463 og Lutvannskroken på Trosterud (142/4 og 26).

S-1903 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.03.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401340
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V250676N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-1422

Disp.plan.-Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trosterudområdet, gnr. 142, bnr. 1 m.fl.

Vedtaksdato: 30.08.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701350
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 48867, 45867, V040569, 42371, 26269, V250676N2, 3373, V040376N2, 32570, 4302, V241103

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Sak 43/02(S-1422) med endret § 5 punkt 5, første setning.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSTERUD, GNR. 142, BNR. 1 OG 7 MFL. OG GNR. 167, BNR.14 MFL. I OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen har en ytre byggelinje mot veg og kraftledning. Bebyggelsen skal holdes innenfor byggelinjen, men er ikke bundet til å ligge inntil denne.

Boligfeltene er merket med bokstavene A - F.
Felt til offentlig bebyggelse er avmerket med bruksbetegnelse.

Butikk og barneinstitusjoner er vist med teoretisk plassering i de forskjellige felter.

For boligfeltene er det på planen angitt maksimal utnyttelsesgrad. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte.

Innen rammen av planen fastsetter bygningsrådet bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et boligfelt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan for hele feltet.

§ 2. Veg 260 B (ny Tvetenvei) og samlevegen gjennom området, skal være fasadefri. De enkelte institusjoner og bensinstasjonen kan dog med bygningsrådets godkjenning få innkjørsel fra samlevegen. Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Over- eller underganger for fotgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser hoved- og samleveg.

Innenfor de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skole, barneinstitusjoner, butikker, forstadsbanestasjoner, lekefelt m.v. uten å krysse kjøretrafikk i plan.

De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikehold påligger eier eller fester, hvis det ikke etter avtale eller i tilfelle etter bygningslovens bestemmelser er overtatt av kommunen.

§ 3. Fester av tomt er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse bestemmelser.

§ 4. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

§ 5. Boligfeltene.

1. Feltene A, B, D 1 og E 1 kan bebygges med blokker og høyhus. Bygningenes etasjeantall fastsettes i bebyggelsesplanen. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,5.
   Felt C kan bebygges i maksimum 2 etasjer + underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 paragraf 1 nr.8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,15.
   Felt D 2, E 2 og F kan bebygges i maksimum 2 etasjer. Underetasje kan tillates, hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 paragraf 1 nr. 8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,2.
2. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg.
3. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasje, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av bygningsrådet når særlige grunner taler for det.
   Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen får et harmonisk preg, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.
   Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
4. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer. De private lekeplassene skal opparbeides og holdes vedlike av eiere eller festere.

5. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg i blokkfeltene. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.
6. Det skal i boligområdene innpasses i alt 4 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelsen av detaljplanene.
7. Det skal innpasses en dagligvarebutikk ved samlevegen i felt A.
8.

a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
b. Regulert blokk- og høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

9. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus, skal bygningsrådet ha vedtatt en plan i mål 1:500 for vedkommende felt og profiler i mål 1:200 som viser plassering av de anlegg som er nevnt ovenfor samt beplantninger, planering m.v.

   Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 6.

1. Barneskolen skal ha lekeplass eller idrettsplass som innpasses ved detaljplanleggingen.
2. Barneinstitusjonene må planlegges i samråd med sosialrådmannen.
3. Det skal bygges møtelokaler for den lokale befolkning i tilknytning til barneskolen.
4. For skoler og institusjoner gjelder ingen særlige reguleringsbestemmelser, men forprosjekt må godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 7. Den eksisterende boligbebyggelse skal passes inn i bebyggelsesplanene for de enkelte områder.

ambita

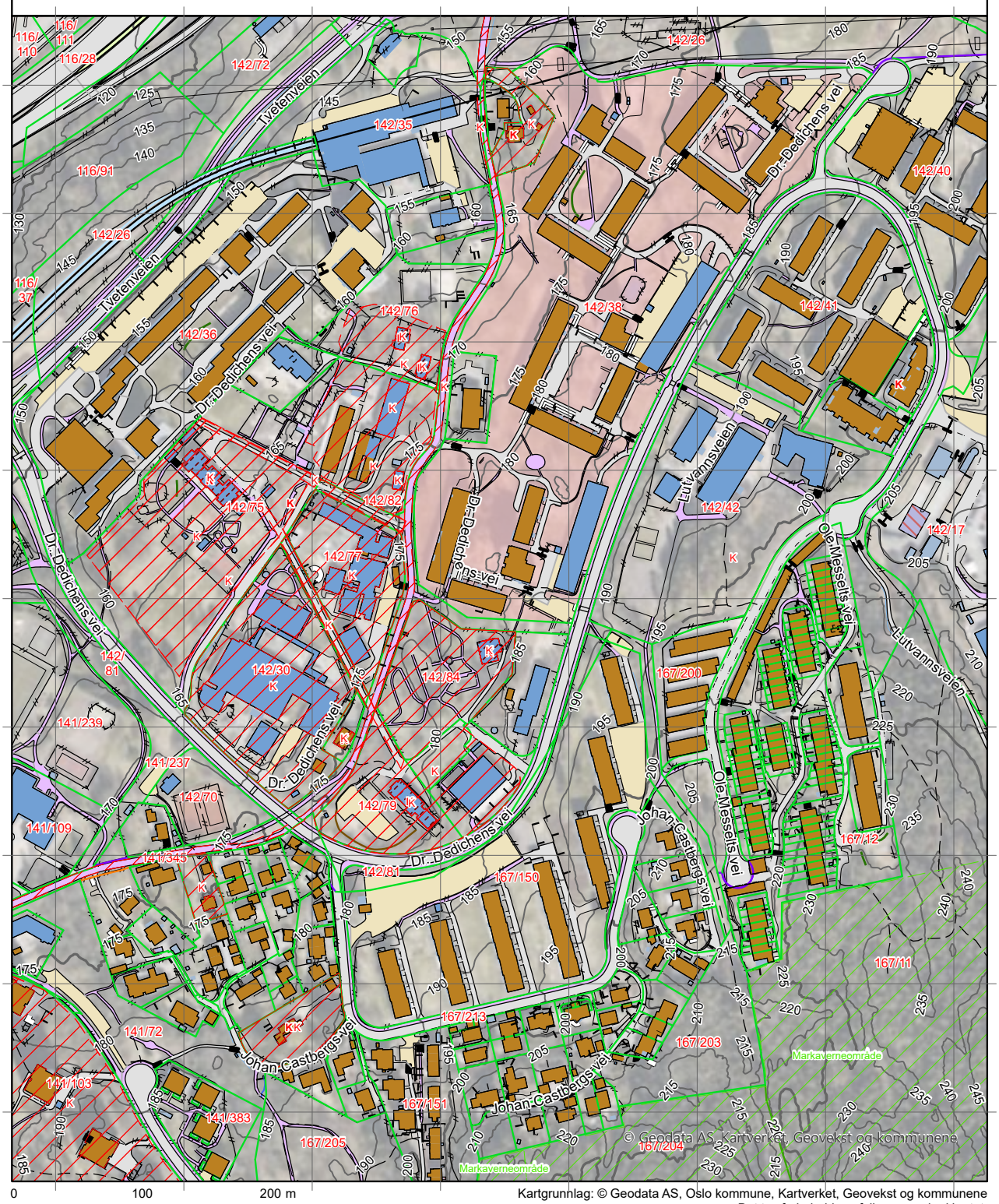
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/142/38/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 4.11.2026



0 100 200 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

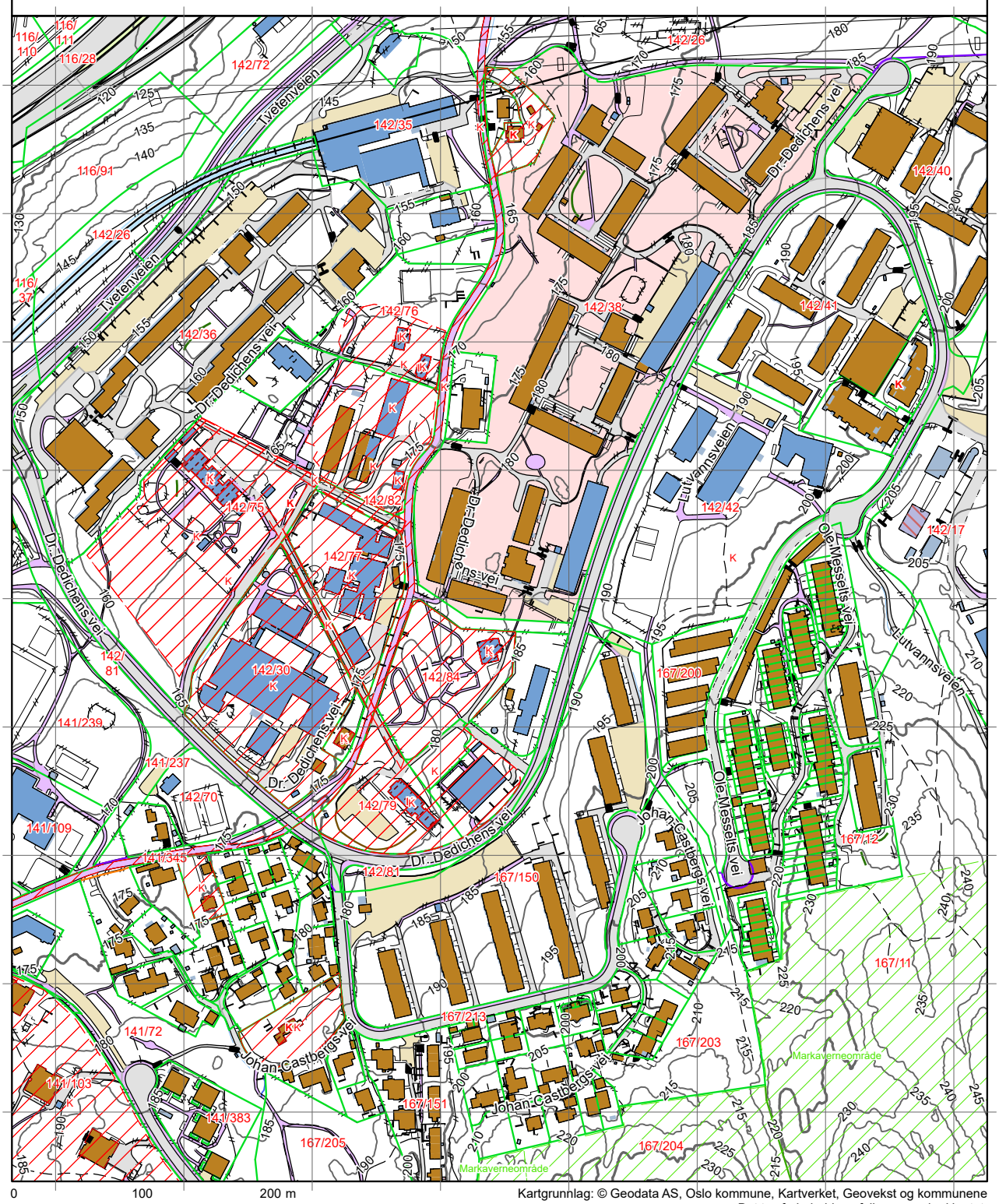
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/142/38/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 4.11.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

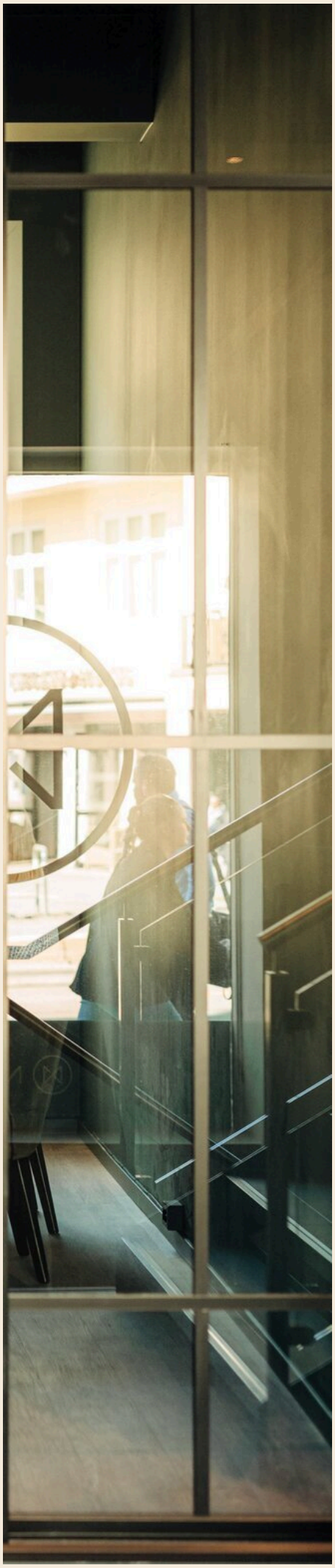


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 64-0231/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Dr. Dedichens vei 112, 0675 OSLO

Matrikkel: Gnr 142, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 10.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Grünerløkka **Saksbehandler:** Casper Skjerven **Telefon:** 416 45 037 **E-post:** c.skjerven@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Casper Skjerven
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
c.skjerven@nordvikbolig.no
416 45 037



Barry Khalidi
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: