



ØSTRE TROSTERUD

Dr. Dedichens vei 46

Velkommen til  
din nye bolig





Velkommen til Dr. Dedichens vei 46.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING  
Kr 4 500 000,-

OMKOSTNINGER  
18 602,-

TOTALPRIS  
4 649 277,-

FELLESKOSTNADER  
5 144,- pr. mnd

FELLESGJELD  
Kr 130 675,-

FELLESFORMUE  
19 447,-

BRA-I/BRA TOTAL  
75/100 kvm

BOLIGTYPE  
Andelsleilighet

EIEFORM  
Borettslag

ANTALL SOVEROM  
2

ETASJE  
1

BYGGEÅR  
1972

ENERGIMERKING  
D - Rød

TOMTEAREAL  
74500 m² (eiet)

Din megler



Michelle Lehn Jensen  
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no  
+47 458 84 505

# Lys og lekker 3-roms endeleilighet | Bo med marka som nabo! | Innglasset balkong på 14 kvm | Garasjeplass m/ EL-lader

Velkommen til Dr. Dedichens vei 46!

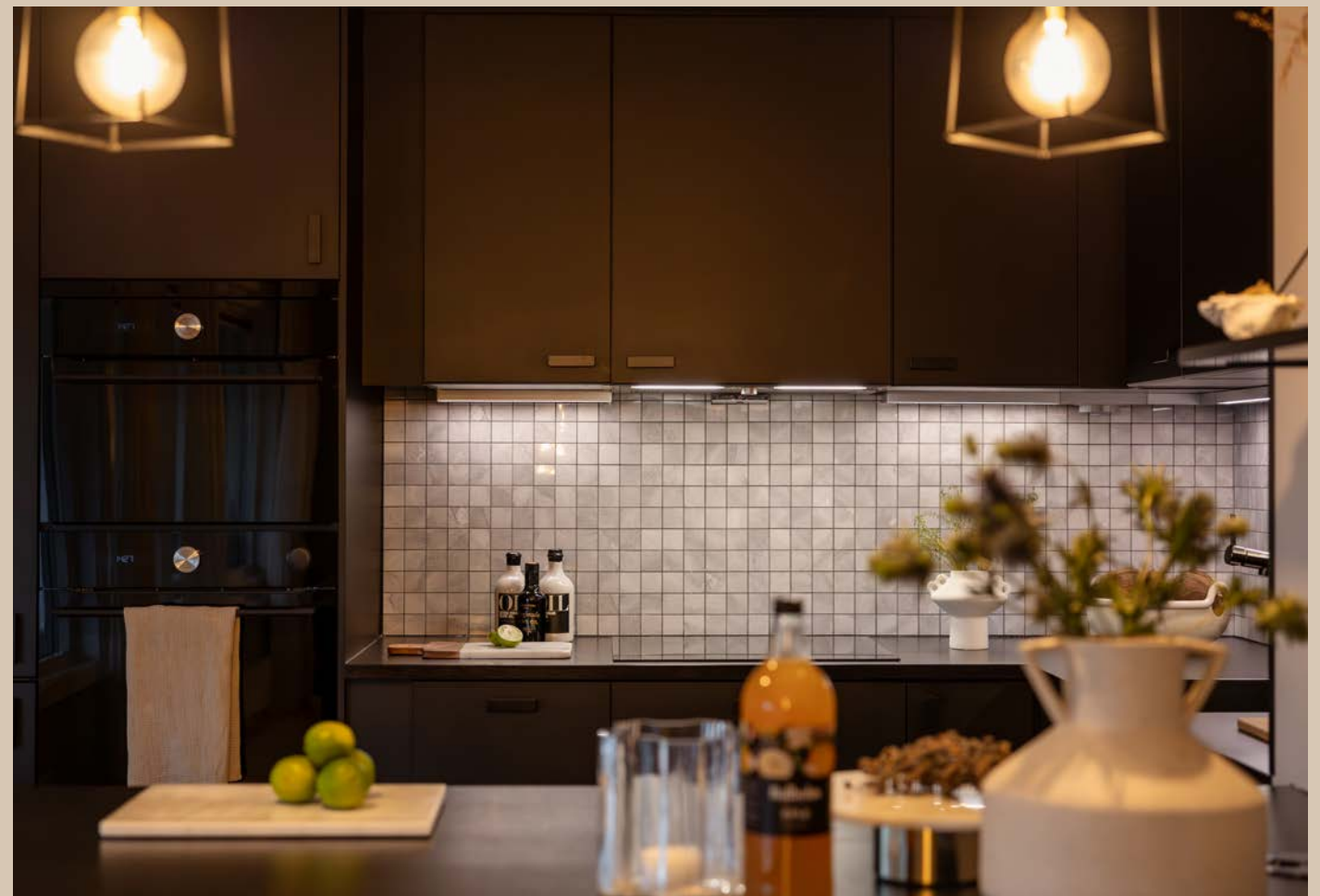
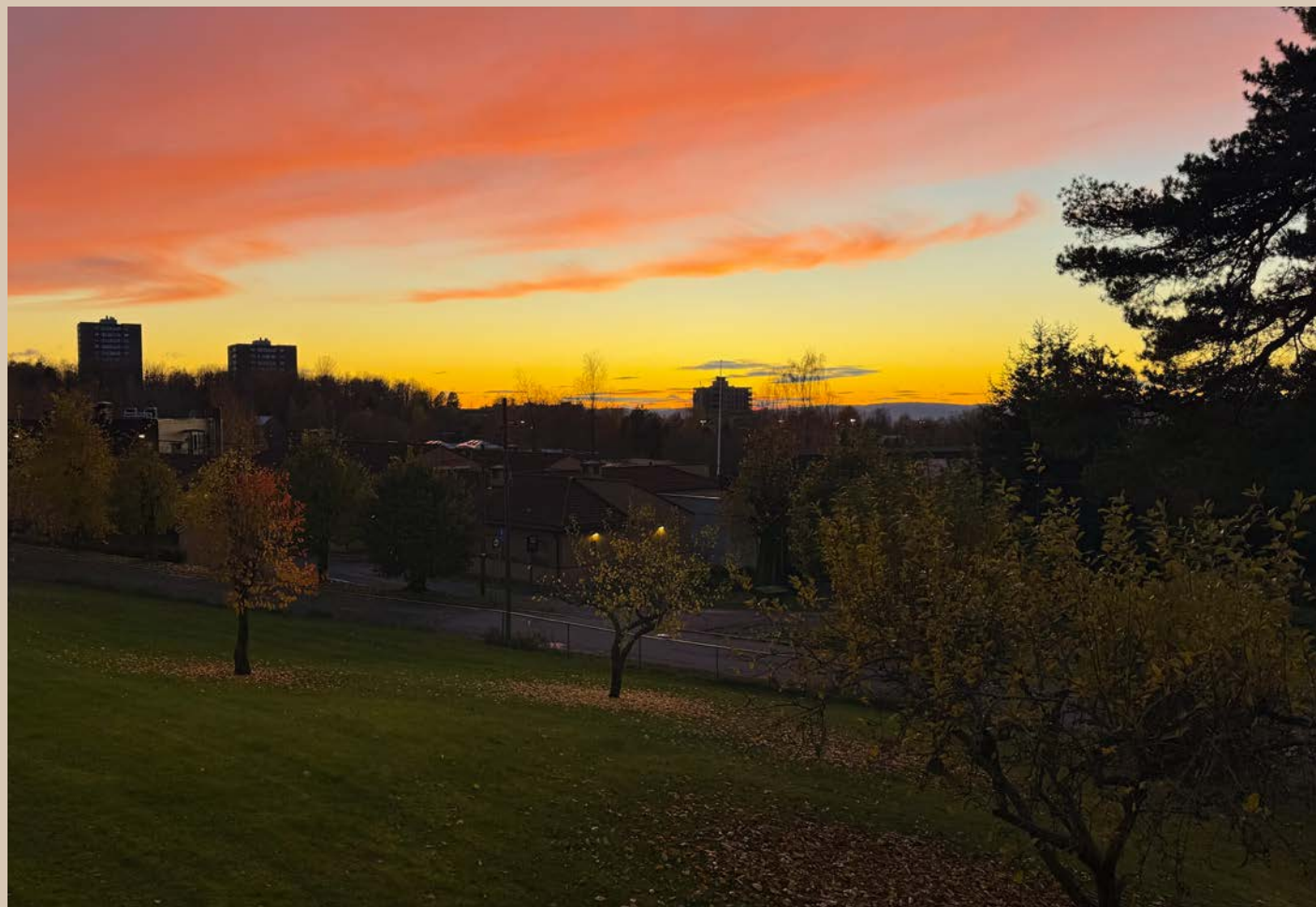
Her presenterer vi en pen og innholdsrik 3-roms andelsleilighet på 75 m<sup>2</sup> med en fin, intern beliggenhet i Fagerholt Borettslag. Leiligheten ligger rolig til i første etasje ved en naturtomt, med kort vei til skoler, barnehager og marka. Dette er en ideell bolig for familier og etablerere som verdsetter både bynære fasiliteter og grønne omgivelser.

Boligen er moderne og velholdt med et stilrent IKEA-kjøkken fra 2019, bad modernisert i 2016, og gulvvarme i entré og på soverommene. Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong på 14 m<sup>2</sup>. I tillegg medfølger egen garasjeplass med elbillader og to store kjellerboder, som gir rikelig med lagringsplass.

Velkommen til visning!



















# Plantegning



DR. DEDICHENS VEI 46

# OM EIENDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 4 500 000

### Omkostninger kjøpers beløp

4 500 000,00 (Prisantydning)

130 675,00 (Andel av fellesgjeld)

4 630 675,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

18 602,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 639 977,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 649 277,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

### Eierskiftegebyr

Kr 6570

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 649 277

### Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 144,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 5 144,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 4 880,-

- Fibernett: kr 169,-

- Trappevask: kr 95,-

Borettslaget har en avtale med GlobalConnect for fibernett, som er inkludert i felleskostnadene. Beboere som ønsker lineær-TV må bestille og betale for dette selv.

Borettslaget planlegger å innhente tilbud for bytting av vinduer, etterisolering og rehabilitering av fasader. Dette forventes å føre til økt fellesgjeld og økte felleskostnader når prosjektene blir iverksatt. Rentenivå på borettslagets lån og vedtak på generalforsamling kan også påvirke felleskostnadenes størrelse. Felleskostnadene er foreløpig planlagt å øke med 5% fra 1. januar 2026.

### Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader

### Fellesgjeld

Kr 130 675 pr. 07.11.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207992232  
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Restsaldo: 83357604  
Innfrielsesdato: 29.02.2052  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,99%.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

## Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv avtale med GlobalConnect for fibernett. Kostnaden på kr 169 per måned er inkludert i felleskostnadene. Beboere som ønsker lineær-TV må bestille og betale for dette selv. Enkelte leiligheter har en eldre avtale for kabel-TV til kr 172 per måned, som er inkludert i felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 19 447 pr. 31.12.2024

## Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 120 547( 2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 482 186(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Leiligheten ligger i et fredelig og grønt område med en svært attraktiv og sentral beliggenhet. Borettslaget ligger høyt og fritt på Trosterud, helt inntil grensen mot Lutvann og Østmarka – med rike tur- og friluftsmuligheter rett utenfor døren. Området byr på en variert bebyggelse fra eneboliger til høyblokker, og store grøntarealer mellom byggene gir en luftig, åpen og landlig atmosfære.

Fra boligen har du gangavstand til både Haugerud og Trosterud nærsenter, med blant annet en hyggelig kafé. Dagligvarehandelen kan også legges til Tveita eller Alna Senter, samt Ikea og Coop Obs. Kort vei til T-banen på linje 2 gir enkel tilgang til byen – kun 15 minutter til Oslo sentrum og fire avganger i timen på dagtid. Det finnes også bussholdeplasser i både Dr. Dedichens vei og Tvetenveien. For bilpendlere er adkomsten til E6 og Ytre Ringvei svært enkel, med 12–14 minutters kjøretid til sentrum. Trosterud ligger i Alna bydel, ca. 9 km nordøst for Oslo.

Med Østmarka som nærmeste nabo får du tilgang til naturen året rundt. Lutvann ligger kun 10–15 minutters gange fra boligen og byr på både sandstrand og svaberg, ideelt for bading og fiske. Følger du lysløypene videre, kommer du raskt til Ulsrudvann – kjent for Oslos varmeste badevann – og Nøklevann, hvor det er mulig å leie kano og kajakk. Mariholtet og Rustadsaga er populære turmål med serveringsmuligheter. Marka byr også på gode muligheter for sopp- og bærplukking, og vinterstid prepareres flotte skispor som brukes av både barnefamilier og toppidrettsutøvere. Østmarka har noe for alle!

I nærområdet finner du også et rikt sosialt og kulturelt

tilbud. Tveten Gård fungerer som en møteplass for folk i alle aldre, med aktiviteter som teater, dans og sang. På Nordre Lindeberg ligger en besøksgård, og Trosterud parsellhagelag holder til i den gamle skolehagen ved Trosterud og Tveita skole. For barn og unge finnes et mangfold av fritidsaktiviteter som Jerikobakken skitrekk, ridesenter ved Alnaparken, fritidsklubb på Trosterud, svømmehall på Furuset og is- og håndballhall i Furuset Forum.

Haugerud senter ligger i gangavstand og tilbyr treningssenter, restaurant, kafé, matbutikk, frisør, apotek, lege, T-bane (linje 2) og taxi. Langs Tvetenveien finnes Rema 1000, Brun & Blid, DNB Eiendom og SATS. Det er også et godt utvalg av kjøpesentre i nærheten – blant annet Tveita Senter med over 70 butikker, Trosterud Senter, Ikea, Alna Senter og Bryn Senter. Med bil er det også kort vei til Metro, Triaden og Strømmen Storsenter, samt rask adkomst til Oslo sentrum.

## Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, merket med 1109. Plassen er ca. 237 cm bred og har installert elbillader. Borettslaget har p-plasser til utleie etter venteliste, og gjesteparkering er tilgjengelig på oppmerkede plasser som må registreres.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 74500 m²

Tomten er pent opparbeidet med grøntanlegg, plener og

beplantninger, og felles uteområder inkluderer utemøbler som benker og bord.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for nybygg datert 12.03.1976. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

- Det er utstedt ferdigattest for fasadeforandring datert 02.05.1994.  
- Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring datert 23.05.2018.  
- Det foreligger ikke ferdigattest for innglassing av balkong. Fasadeendring er en søknadspliktig bruksendring.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 12.03.1976.

# Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad og toalettrom.

Leiligheten har en nordvestvendt, innglasset balkong på 14 m².

Leiligheten disponerer to kjellerboder på totalt 10,5 m<sup>2</sup> og en merket parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

## Areal

BRA - i: 75 m<sup>2</sup>

BRA - e: 11 m<sup>2</sup>

BRA - b: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> To kjellerboder på ca. 4,5 og 6 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue,

toalettrom

BRA-b: 14 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er målverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

## kommentar til

## arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 237 cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b.

Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 13 m<sup>2</sup>.

To kjellerboder (BRA-e) på ca. 4,5 og 6 m<sup>2</sup>. Bodene er

merket med 1109. Boder utenfor boenheten kan

omdisponeres av borettslaget/sameiet

og dette kan påvirke boligens BRA.

# Standard

Velkommen til en gjennomgående og oppgradert 3-roms leilighet i første etasje, med en arealeffektiv planløsning og en rolig beliggenhet rett ved marka. Boligen ble betydelig modernisert i nyere tid, med blant annet et nytt kjøkken og nye overflater i stue og gang fra 2019, samt et oppgradert bad fra 2016. Gjennomgående gulvvarme i flere rom og en innglasset, nordvestvendt balkong bidrar til høy bokomfort. Her får man en innflyttingsklar bolig med nærhet til marka, gode lagringsmuligheter og egen garasjeplass med elbillader.

Entré:

Entréen har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, noe som gir en praktisk og lun velkomst. Rommet har plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og gir adkomst videre inn i leiligheten.

Stue:

Stuen har enstavs parkett på gulvet og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Rommet er lett å møblere med plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong. Oppvarming skjer via panelovner som kan fjernstyres via en app.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt og

innglasset balkong på 14 m<sup>2</sup>. Innglassingen gjør

balkongen til en forlengelse av stuen store deler av året,

og her er det god plass til utemøbler. Balkongen har

terrassebord på gulvet og stikkontakt.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble levert av IKEA i 2019 og har profilerte

fronter og laminatbenkeplate. Innredningen er utstyrt

med integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin,

induksjonstopp og to stekeovner i høyskap, hvorav den

ene er en kombinert stekeovn og mikrobølgeovn. Det er

fliser over benken, samt installert komfyrvakt og

lekkasjestopper for ekstra trygghet.

Bad:

Badet ble modernisert i 2016 og har flislagt gulv med

elektrisk gulvvarme. Innredningen består av et

dusjkabinett og en dobbel servant med underskap og

ettgreps blandebatterier. Det er opplegg for vaskemaskin

under benkeplaten. Leilighetens varmtvannsbereder på

120 liter er plassert her.

Toalettrom:

Leiligheten har et separat toalettrom med gulvstående

toalett og en servant. Rommet har vinylbelegg på gulv og

malte veggflater.

To soverom:

Leiligheten har to soverom, begge med parkett på gulvet

og elektrisk gulvvarme. Rommene har god plass til seng

og garderobeløsninger.

Overflater:

Gulvoverflater: Hovedsakelig en- og trestavs parkett,

med fliser i entré og på bad, samt vinylbelegg på

toalettrom.

Vegger: I hovedsak malte flater. Fliser over kjøkkenbenk

og malte våtromsplater på bad.

Himling: Gjennomgående malte, glatte himlinger.

Lagring:

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 4,5

m<sup>2</sup> og 6 m<sup>2</sup>, som gir rikelig med lagringsplass. I tillegg

følger en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Parkeringsplassen er utstyrt med elbillader.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet

Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke

med:

Vegghylle på kjøkken

Hengende lampe over kjøkkenøy

Hengende lampe over spisestue

HUE lysstripe bak sofa

HUE lysstripe på balkong

HUE taklampe på kjøkken

HUE taklampe i taket på soverommet

HUE taklampe i taket på gjesterommet

HUE taklampe i taket i gangen

Leselampe over seng

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens

# tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Ja.  
Faglært arbeid:  
Beskrivelse av arbeidet: Innvendig rehabilitering av avløpsrør og takvannsrør.  
Firmanavn: RK Rørfornyng Norge AS

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja.  
Faglært arbeid:  
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp to nye kurser til kjøkken. Gått over det elektriske anlegget på kjøkken, stue og gang og lagt opp nye stikk og koblingsbokser.  
Firmanavn: Oslo Elektrikere AS  
Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja.  
Elvia var og hadde kontroll på elektrisk anlegg til enheter i borettslaget i 2024.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Ja.  
Ladeboks er lagt opp i 2020 med borettslagets

samarbeidspartner på lading.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Ja.  
Faglært arbeid:  
Beskrivelse av arbeidet: Det er faglærte som jobber med å forbedre garasjeanlegg i regi av borettslaget.  
Firmanavn: Garasjeanlegg

Er det foretatt radonmåling?  
Ja.  
Radonmåling i regi av borettslaget  
Radonmåling:  
År: 2025  
Verdi: 26 (Bq/m3)

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
Ja.  
Leiligheten har innglasset balkong. Det var kontroll av balkongene i 2024/2025, og balkongen ble godkjent. Men jeg mener at det ene glasset trengs å repareres pga en skrue i rammen som er knekt. Det er ikke noe som haster eller som utgjør noen fare. Jeg har kontaktet selskapet som borettslaget har samarbeid med, men de har litt mye å gjøre så jeg har ikke fått time ennå. Denne reparasjonen har jeg blitt forespeilet at vil koste ca 3000-4000 kr. Om jeg selger før jeg har fått den timen er dette noe den nye eieren bør følge opp.

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.11.2025.

Bygning: Boligbygg med flere boenheter fra 1972. Bygget er oppført i bærende konstruksjoner i betong. Boligen har etasjeskille i betong.

Tak: Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/

pvc- membran).

Vinduer: Vinduene har 2-lags isolerglass i trerammer og er produsert i 1993. De er sidehengslede med vippefunksjon. Det er fastkarmsvinduer i stuen og ett topphengslet vindu på kjøkkenet.

Dører: Glatt malt ytterdør med glassfelt og Yale Doorman (elektronisk dørlås). Balkongdør fra 1993 med glassfelt. Innvendige dører er profilerte med terskler.

Balkong/terrasse: Innglasset, omtrent nordvestvendt balkong på ca. 5,5m². Konstruksjonen er i betong med rekkverk i betong og stålkonstruksjon, og gulvet har terrassebord. Det ble utført betongrehabilitering med nymalte flater og epoxybelegg på gulv i 2010/11 i regi av borettslaget.

VVS-installasjoner: Vannrør på kjøkkenet er rør-i-rør i benkeskapet, men det er ikke et komplett rør-i-rør-anlegg i leiligheten. På WC er det eldre malte kobberrør. På badet er det skjulte rørføringer og malte kobberrør. Hovedstoppekranen er på stigerøret. Synlige avløpsrør er av plast. Det ble lagt strømppe i eksisterende avløpsrør i regi av borettslaget i perioden 2022-2023. Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter, har ukjent alder, og er plassert på badet med fuktsikring til sluk. Berederen ble flyttet fra kjøkkenet i 2019. Sluket på badet er fra byggeåret.

Ventilasjon: Generelt er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Badet og toalettrommet har avtrekksventil med naturlig oppdrift og overstrømmingsspalte under døren for tilluft. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer: Oppvarming med elektriske panelovner. Det er gulvvarme på baderomsgulvet, soveromsgulvene og i gangen. Det er installert brannvarslere og et 6 kg pulverapparat. Det er installert komfyrvakt. Det er utført radonmåling i regi av borettslaget. I egenerklæringen fra forrige salg opplyser

forrige eier at måleverdier i h.h.v. soverom og stue var 36 og 63 bq/m3 i 2015. Dette er under tiltaksgrensen. Det er også oversendt et utklipp fra borettslaget med måleverdier fra 2025. også de med måleverdier under tiltaksgrensen. Det er derfor vurdert at selv om selve rapporten mangler så foreligger konkrete måleverdier.

Kjellerboder: To kjellerboder på ca. 4,5m² og 6m². Bodene er merket med 1109.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. 11 kurser. Hovedvern på 32 A. Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia i 2024 uten avvik.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Det er opplyst i egenerklæringen fra forrige salg at alle brytere og stikkontakter er byttet i 2014. Dette arbeidet foreligger det ikke samsvarserklæring på. Det er fremvist samsvarserklæring fra 2019. Arbeidene er utført av Oslo Elektrikere AS. Følgende er utført: "Opplegg av 3 ny kurs stekeovn, kombi, VVB Oppgradere varme kurs kjøkken 10A 13A Levering og montering av komfyrvakt Stikk for varme kjøkken og spisestue 3x (under window), kombi, stekeovn, vifte, oppvaskmaskin, for twist, installering av twist stikk Tilkobling av VVB med koblingsboks 2 ny lampepkt på kjøkkenet med dimmer 1 ny lampepkt i spisestue med dimmer Tilkobling av stekeovn. ,kombi, koketopp Installering av utrusta belysning"

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører | Det mangler bannsertifisering på døren. Noe bruksslitasje må påregnes. Manglende brannsertifisering bør avklares hvis mulig. Kontakt styret i borettslaget.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Innvendig - Overflater - 2 | Det er bom i fliser. (Bom i fliser betyr at det er hulrom/dårlig heft mellom flis og flislim og at flisen ikke hefter fullt til underlaget). Det er enkelte oppsprukne fuger. Ta opp fliser og legg på nytt hvis mulig. Det er viktig at underlaget er helt "dødt". Underlag for flis kan være gipsplate eller støp. Kontakt flislegger for vurdering.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker

muligheten for plutselige brudd.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg | Det er opplyst i egenerklæringen fra forrige salg at alle brytere og stikkontakter er byttet i 2014. Dette arbeidet foreligger det ikke samsvarserklæring på. Manglende samsvarserklæringer gir TG 2 selv om det er utført tilsyn.

- Bad - Overflater vegger og himling | Eldre flater. Noen bruksmerker. Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Membran er over forventet levetid. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring. Kabinett er installert og bør beholdes. Lekkasjer er sannsynlig uten kabinett siden membran har usikker funksjon.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er

gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt. (ref. husordensregler). I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Borettslaget tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt.

Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installasjoner elbillader.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Dr. Dedichens vei 46, 0675 OSLO

Gnr. 142, bnr. 38, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.Andelsnr. 117 i Fagerholt Borettslag med orgnr. 950266287

### Selger

Monica Akselsen

### Borettslag

Fagerholt Borettslag

Organisasjonsnummer: 950266287

Andelsnummer: 117

Fagerholt Borettslag er et veldrevet og stort borettslag med 664 leiligheter, tilknyttet OBOS som forretningsfører. Borettslaget har en egen nettside for informasjon til beboerne: [www.fagerholtbrl.no](http://www.fagerholtbrl.no).

Viktig informasjon til kjøper: Styret har fått fullmakt til å innhente tilbud for større rehabiliteringsprosjekter, inkludert bytte av vinduer, etterisolering og rehabilitering av fasader. Kjøpere må påregne at disse prosjektene vil medføre en økning i både fellesgjeld og månedlige felleskostnader når de blir iverksatt. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget.

Felleskostnadene dekker ordinære driftsutgifter, kommunale avgifter, bygningsforsikring, trappevask og en grunnpakke for fibernett (169 kr/mnd) fra GlobalConnect. Beboere som ønsker lineær-TV må bestille og betale for dette selv. Borettslaget hadde et betydelig overskudd i 2024, som er overført til egenkapitalen.

Styret har vært aktivt det siste året og har gjennomført flere prosjekter, blant annet oppgradering av fellesrommet "Storstua", ferdigstilling av første trinn av "sommerstien", samt diverse HMS-tiltak, radonmåling og feilretting i ladeanlegget. Det arrangeres også sosiale tiltak som julegrantenning og Rusken-aksjon for å styrke bomiljøet.

Borettslaget har fellesvaskerier, og det er tillatt med dyrehold (ett husdyr per husstand etter registrering). For grilling på balkong er det kun tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill. Parkering tildeles etter venteliste, men alle originale 3- og 4-roms leiligheter disponerer en garasjeplass. Gjesteparkering er tilgjengelig med online registrering.

Eierskap er i hovedsak begrenset til fysiske personer som kun kan eie én andel i borettslaget. Ny eier må godkjennes av styret. Utleie av hele boligen krever styrets godkjenning og kan normalt innvilges for inntil tre år dersom man selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Det er forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget og deretter for øvrige OBOS-medlemmer. Forkjøpsretten avklares i forbindelse med salget.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6596251

Husdyr: Det er tillatt å holde 1 husdyr per husstand, som skal registreres hos driftsleder. Båndtvang gjelder på borettslagets uteområder hele året. Hundeeiere plikter å plukke opp avføring. Ulovlige dyr er ikke tillatt.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving. Konf. megler.

Styregodkjennelse: Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Styret kan nekte godkjenning ved saklig grunn eller hvis ervervet er i strid med vedtektene. Melding om nektet godkjenning må gis innen 20 dager etter søknad. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024, som ble godkjent på generalforsamlingen 17. juni 2025, viste et overskudd på kr 9 615 226. Hele overskuddet ble overført til egenkapitalen for å styrke borettslagets finansielle posisjon. Til sammenligning var overskuddet for 2023 på kr 1 352 744.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

## Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er gulvvarme på bad, i gangen og på soverommene.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 11 157 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan 26269.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:  
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (restriksjoner for tiltak i grunnen, bl.a. for T-bane)  
- Hensynssone H370: Faresone for høyspenningsanlegg

Pågående plansaker i området:  
- S-5142: Detaljregulering for "Ny vannforsyning Oslo - Stamnett". Prosjektet innebærer anleggsvirksomhet, inkludert tunneldriving, med potensiell støy, vibrasjoner og økt trafikk i en lengre periode.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende

reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1976/5479-1/105 10.03.1976 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Med flere bestemmelser

1986/84839-1/105 23.12.1986 RETTIGHET  
Rettighetshaver: LIVEN HELGE  
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

2016/459417-1/200 25.05.2016 ELEKTRISKE  
KRAFTLINJER  
Rettighetshaver: ELVIA AS  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg  
Bestemmelse om bebyggelse, beplantning og oppfylling av masse  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger

med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Det er i regi av borettslaget lagt strømpe i eksisterende avløpsrør i perioden 2022-2023.

## Utleie

Adgang til utleie: Overlating av bruken av hele boligen til andre krever styrets godkjenning. Med styrets godkjenning kan boligen leies ut for opptil tre år. Dette forutsetter at andelseieren selv eller en nærstående har bebodd boligen i minst ett av de siste to årene, eller at det foreligger andre tungtveiende grunner som arbeid, utdanning, militærtjeneste eller sykdom. Styret kan nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til

det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Andelseier plikter å melde utleie til styret skriftlig; dersom styret ikke svarer innen én måned, regnes brukeren som godkjent. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Det er ikke spesifisert egne regler for korttidsutleie utover de generelle bestemmelsene for overlating av bruken av hele boligen.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts-

# grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og

selger.

Om informasjonsgrunnlaget  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk  
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig  
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig

av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun

unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte

God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank

Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 46 306,75

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 132 126,75 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsanvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

## Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

17.11.2025

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

DR. DEDICHENS VEI 46

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Meglerfirma                                                         |            |
| EMERA Oslo Vest                                                     |            |
| Oppdragsnr.                                                         |            |
| 01250063                                                            |            |
| Selger 1 navn                                                       |            |
| Monica Akselsen                                                     |            |
| Gateadresse                                                         |            |
| Dr. Dedichens vei 46                                                |            |
| Poststed                                                            | Postnr     |
| OSLO                                                                | 0675       |
| Er det dødsbo?                                                      |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |            |
| Avdødes navn                                                        |            |
|                                                                     |            |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |            |
| Hjemmelshavers navn                                                 |            |
|                                                                     |            |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |            |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |            |
| Når kjøpte du boligen?                                              |            |
| År                                                                  | 2018       |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |            |
| Antall år                                                           | 7          |
| Antall måneder                                                      | 0          |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |            |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |            |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |            |
| Forsikringsselskap                                                  | Storebrand |
| Polise/avtalenr.                                                    |            |

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1    Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei    ☐ Ja

Initialer selger: MA

Document reference: 01250063



Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: MA

4

E-Signing validated

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Monica Akselsen | 15eb3552203fe259199563<br>2b7fc23ad93ff323f3 | 06.11.2025<br>11:21:34 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 01250063

Document reference: 01250063

# Nabolagsprofil

Dr. Dedichens vei 46 - Nabolaget Østre Trosterud - vurdert av 83 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Fagerholt<br>Linje 69            | 2 min<br>0.2 km   |
| Trosterud<br>Linje 2             | 5 min<br>0.4 km   |
| Trosterud<br>T-bane, buss        | 5 min<br>0.4 km   |
| Grorud stasjon<br>Linje L1       | 9 min<br>4.6 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>10.2 km |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Lutvann skole (1-7 kl.)<br>287 elever, 17 klasser       | 5 min<br>0.3 km  |
| Trosterud skole (1-7 kl.)<br>408 elever, 22 klasser     | 8 min<br>0.7 km  |
| Skjønninghaug skole (1-7 kl.)<br>249 elever, 14 klasser | 12 min<br>1 km   |
| Lindeberg skole (1-10 kl.)<br>481 elever, 26 klasser    | 19 min<br>1.5 km |
| Haugerud skole (8-10 kl.)<br>401 elever, 38 klasser     | 7 min<br>0.6 km  |
| Hellerud videregående skole<br>600 elever               | 6 min<br>3.2 km  |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever                 | 10 min<br>5.9 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

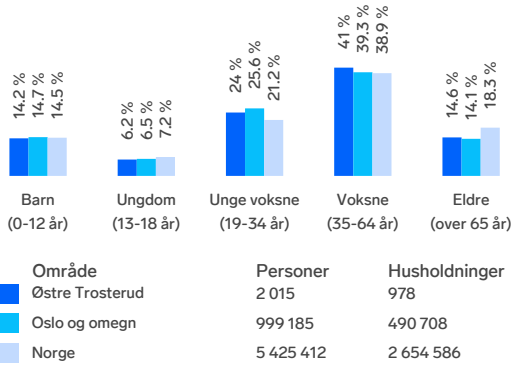
Bra 67/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Barneslottet barnehage (0-5 år)<br>131 barn    | 3 min<br>0.2 km |
| Stubberudlia barnehage (1-5 år)<br>51 barn     | 3 min<br>0.3 km |
| Trosterud senter barnehage (3-5 år)<br>14 barn | 3 min<br>0.3 km |

## Dagligvare

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Trosterud                                        | 5 min           |
| Coop Extra Haugerud Senter<br>Post i butikk, PostNord | 9 min<br>0.7 km |

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



## Støynivået

Lite støynivå 93/100



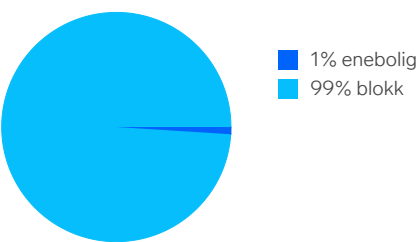
## Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

## Sport

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Trosterud ballplass<br>Ballspill                                      | 2 min<br>0.2 km |
| Haugerud idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn... | 7 min<br>0.6 km |
| Fresh Fitness Haugerud                                                | 9 min           |
| SATS Hellerud                                                         | 18 min          |

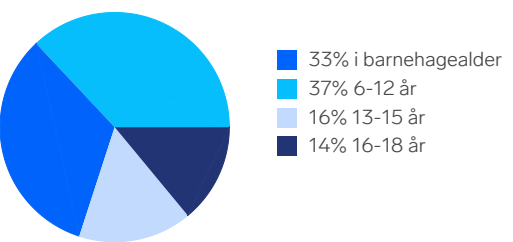
## Boligmasse



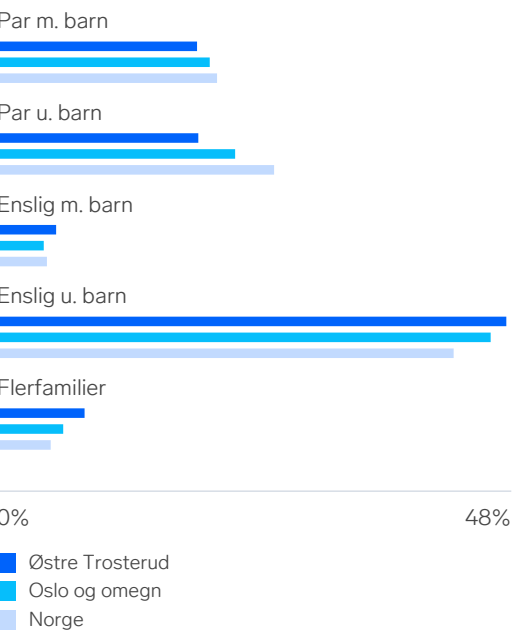
## Varer/Tjenester

|                  |       |
|------------------|-------|
| Haugerud Senter  | 9 min |
| Trosterud Apotek | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

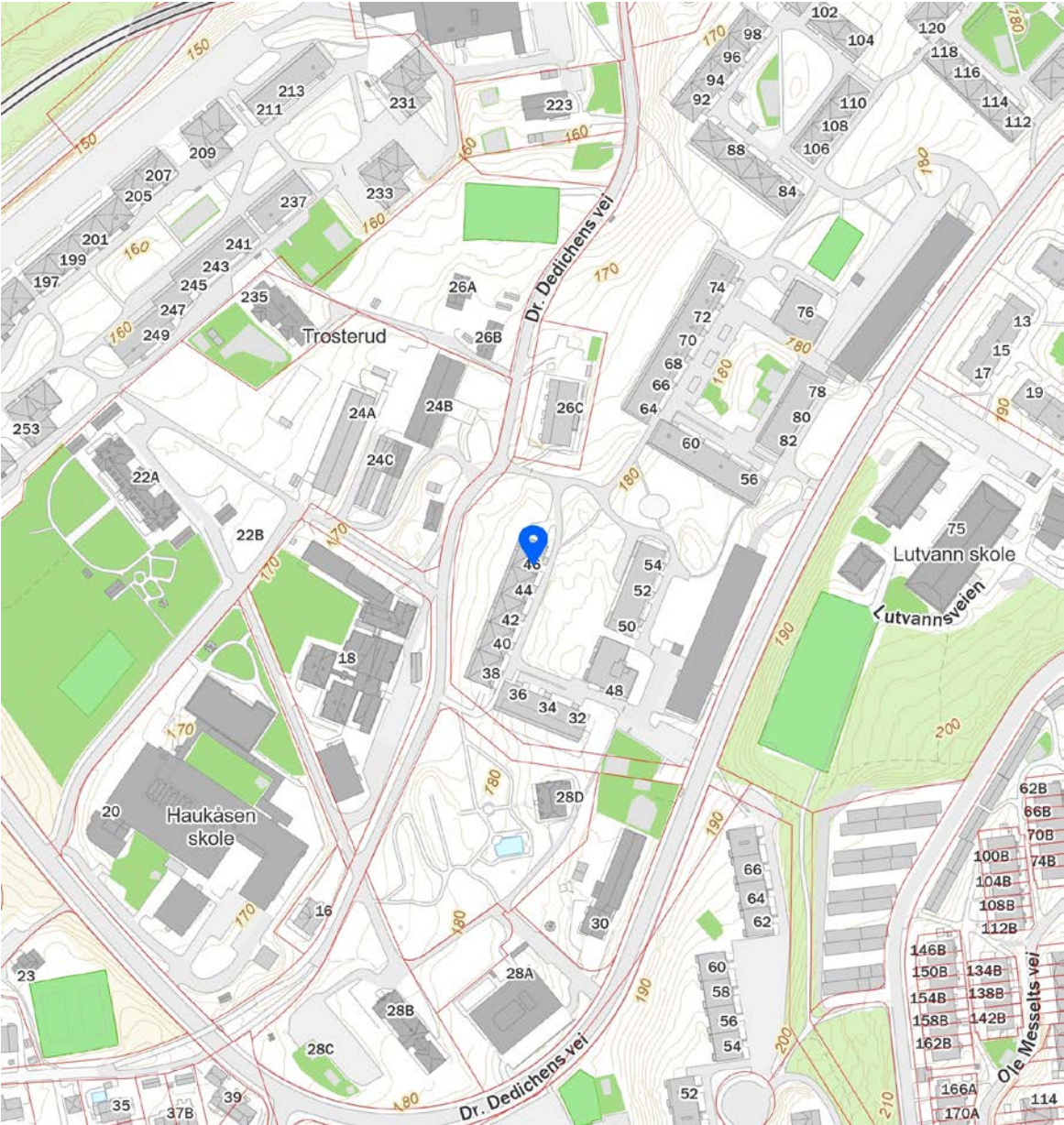


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



**FINN** 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 2025

# Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Dr. Dedichens vei 46, 0675 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 142, bnr. 38
- Andelsnummer 117

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 06.11.2025    Rapportdato: 14.11.2025    Oppdragsnr.: 13722-3219    Referansenummer: XN1366

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS    Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy

Erik Øyum  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@taksthuset.no  
900 88 685



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Tiltak under kr 20 000             |
|  | Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000 |
|  | Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000 |
|  | Tiltak over kr 500 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvinduer i stuen. Ett topphengslet vindu på kjøkkenet. Vinduene er produsert i 1993. Vinduene har noen bruksmerker og tegn på alder, men er vurdert å være i god stand.

Glatt malt ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Balkongdør fra 1993 med glassfelt.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i betong og stålkonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Høyde på rekkverk er ca. 79 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 5,5 m². Det er stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- og 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfældige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er utført radonmåling i regi av borettslaget. I egenerklæringen fra forrige salg opplyser forrige eier at måleverdier i h.h.v. soverom og stue var 36 og 63 bq/m3 i 2015. Dette er under tiltaksgrensen. Det er også oversendt et utklipp fra borettslaget med måleverdier fra 2025. også de med måleverdier under tiltaksgrensen. Det er derfor vurdert at selv om selve rapporten mangler så foreligger konkrete måleverdier.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet, soveromsgulvene og i gangen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjkabinett, dobbel servant med ett greps blandebatterier. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner (membran, sluk etc.) Det er opplyst i salgsannonse fra forrige salg at badet er «modernisert» i 2016. Det

ble da lagt flis på flis på gulvet og malt veggflater av forrige eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Avtrekksventil i veggen over kabinettet. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot oppgangen og kjøkkeninnredningen. Det er mulig i prinsippet å ta hull andre steder, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på veggene siden det er dusjet i kabinett de seneste årene. På den måten er ingen vegger blitt belastet med vann fra dusjing.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integreert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kjøkkenet er fra 2019.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, malte veggflater, mønstret tapet og malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Naturlig avtrekk fra rommet. Overstrømming under døren for tilluft.

Rommet er malt i november 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. (Men det er ikke et komplett rør i rør anlegg i leiligheten). Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Påkoblingspunkt for oppvaskmaskin (med stoppekran). Wc: Eldre malte kobberrør. Hovedstoppekran på stigerør. Bad: Skjulte rørføringer og malte kobberrør.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Det er i regi av borettslaget lagt strømpe i eksisterende avløpsrør. Arbeidene ble utført av RK Rørfornyng i perioden 2022-2023.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil med naturlig oppdrift på badet og toalettet.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert på badet. Berederen er fuktsikret med sluk. Ukjent alder på berederen. Berederen fungerer som den skal i følge eier.

Berederen er flyttet fra kjøkkenet i 2019 av hage VVS. Det er

# Beskrivelse av eiendommen

fremlagt faktura på utførte arbeider.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere.  
Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt.  
11 kurser. Hovedvern på 32 A. Det er fremlagt dokumentasjon på  
eltilsyn utført av Elvia i 2024 uten avvik.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat.  
(6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

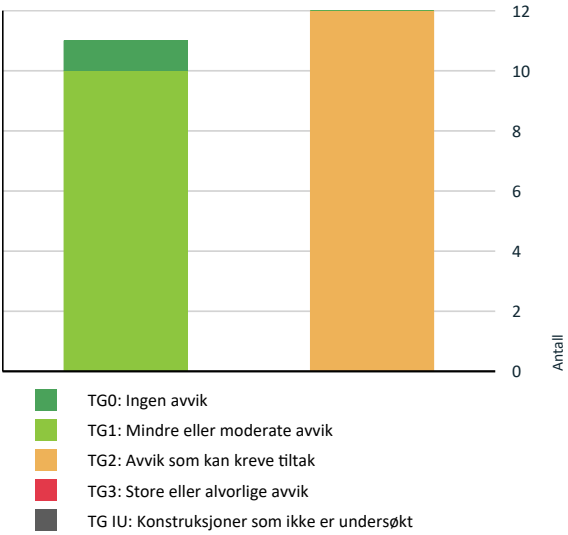
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnskallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter

| TG 2 | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                       |                             |
|------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| !    | Utvendig > Dører                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Utvendig > Andre utvendige forhold                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Overflater - 2                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Vannledninger                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1972

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvinduer i stuen. Ett topphengslet vindu på kjøkkenet. Vinduene er produsert i 1993. Vinduene har noen bruksmerker og tegn på alder, men er vurdert å være i god stand.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Glatt malt ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Balkongdør fra 1993 med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler bannsertifisering på døren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende brannsertifisering bør avklares hvis mulig. Kontakt styret i borettslaget.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong med rekkverk i betong og stålkonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Høyde på rekkverk er ca. 79 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 5,5 m². Det er stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt. Eier opplyser at det er sol på balkongen fra ca. 1400 til solen går ned. (Sommer).

Det er utført betongrehabilitering med nymalte flater og epoxybelegg på gulv i 2010/11 i regi av borettslaget. (ref. salgsannonse fra tidligere salg). Det er opplyst at det ene glasset mangler en skrue ned mot glideskinnen og at leverandør er kontaktet for utbedring.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: 1- og 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

### TG 2 Overflater - 2

Fliser på gulvet i gangen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er bom i fliser. (Bom i fliser betyr at det er hulrom/dårlig heft mellom flis og flislim og at flisen ikke hefter fullt til underlaget). Det er enkelte oppsprukne fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta opp fliser og legge på nytt hvis mulig. Det er viktig at underlaget er helt "dødt". Underlag for flis kan være gipsplate eller støp. Kontakt flislegger for vurdering.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i stue: 5 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 8 mm. over 2 meter og ca. 14 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

### TG 1 Radon

Det er utført radonmåling i regi av borettslaget. I egenerklæringen fra forrige salg opplyser forrige eier at måleverdier i h.h.v. soverom og stue var 36 og 63 bq/m3 i 2015. Dette er under tiltaksgrensen. Det er også oversendt et utklipp fra borettslaget med måleverdier fra 2025. også de med måleverdier under tiltaksgrensen. Det er derfor vurdert at selv om selve rapporten mangler så foreligger konkrete måleverdier.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

### TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler.

### Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet, soveromsgulvene og i gangen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med dusjkabinett, dobbel servant med ett greps blandebatterier. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner (membran, sluk etc.) Det er opplyst i salgsannonse fra forrige salg at badet er «modernisert» i 2016. Det ble da lagt flis på flis på gulvet og malt veggflater av forrige eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Malte våtromsplater på deler av veggflatene. Malte flater på servantsiden og mot kjøkkenet. Malt glatt himling. Noen bruksmerker forekommer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre flater. Noen bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er lagt flis på flis av tidligere eier. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 15 mm. Høyde på terskel er ca. 65 mm. til overkant terskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet. Eldre sluk fra. byggeår (ref. rapport fra forrige salg) ukjent membranløsning.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Membran er over forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett er installert og bør beholdes. Lekkasjer er sannsynlig uten kabinett siden membran har usikker funksjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med dobbel servant og underskap med ett greps blandebatterier. Dusjkabinett med med hånddusj og takdusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Avtrekksventil i veggen over kabinettet. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.



Overstrømming under døren.

### 1. ETASJE > BAD

#### Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot oppgangen og kjøkkeninnredningen. Det er mulig i prinsippet å ta hull andre steder, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på veggene siden det er dusjet i kabinett de seneste årene. På den måten er ingen vegger blitt belastet med vann fra dusjing.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Montering av avtrekksvifter til luftkanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt. (ref. husordensregler). I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, malte veggflater, mønstret tapet og malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk fra rommet. Overstrømming under døren for tilluft.

Rommet er malt i november 2025.

##### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Borettslaget tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. (Men det er ikke et komplett rør i rør anlegg i leiligheten). Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Påkoblingspunkt for oppvaskmaskin (med stoppekran). Wc: Eldre malte kobberør. Hovedstoppekran på stigerør. Bad: Skjulte rørføringer og malte kobberør.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd.



Hovedstoppekran på wc.

#### 1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Det er i regi av borettslaget lagt strømppe i eksisterende avløpsrør. Arbeidene ble utført av RK Rørfornyng i perioden 2022- 2023.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil med naturlig oppdrift på badet og toalettet.

Bad, wc og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

#### 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert på badet. Berederen er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet). Ukjent alder på berederen. Berederen fungerer som den skal i følge eier.

Berederen er flyttet fra kjøkkenet i 2019 av hage VVS. Det er fremlagt faktura på utførte arbeider.

#### 1 TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Hovedvern på 32 A.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia i 2024 uten avvik. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført.

Manglende samsvarserklæringer gir TG 2 selv om det er utført tilsyn.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

##### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er opplyst i egenerklæringen fra forrige salg at alle brytere og**

# Tilstandsrapport

stikkontakter er byttet i 2014. Dette arbeidet foreligger det ikke samsvarserklæring på.

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2019. Arbeidene er utført av Oslo Elektrikere AS.

Følgende er utført:

"Opplegg av 3 ny kurs stekeovn, kombi, VVB  
Oppgradere varme kurs kjøkken 10A 13A  
Levering og montering av komfyrvakt  
Stikk for varme kjøkken og spisestue 3x (under window), kombi, stekeovn, vifte, oppvaskmaskin, for twist, installering av twist stikk  
Tilkobling av VVB med koblingsboks  
2 ny lampepkt på kjøkkenet med dimmer  
1 ny lampepkt i spisestue med dimmer  
Tilkobling av stekeovn. ,kombi, koketopp  
Installering av utrusta belysning"

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

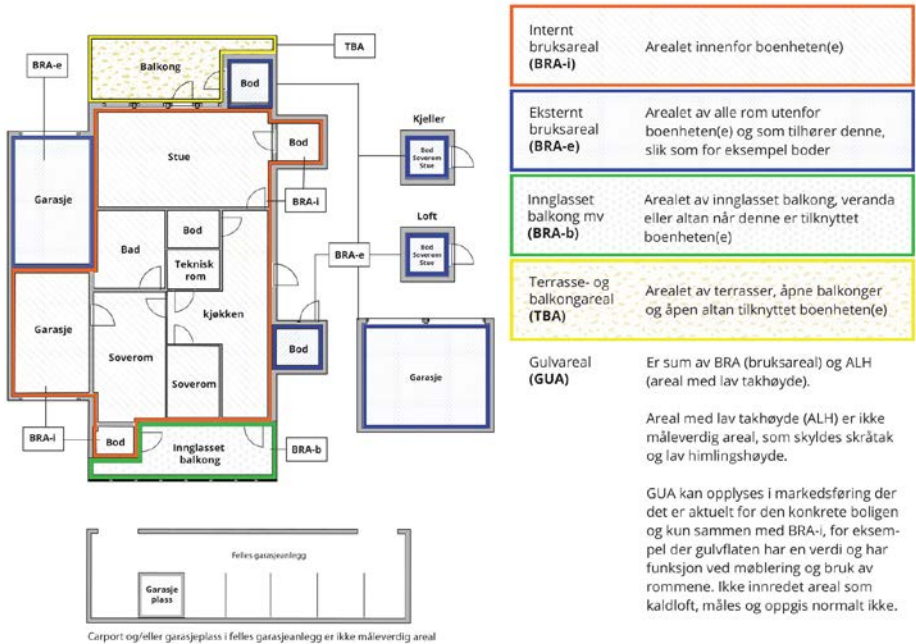
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje | 75                         |                             | 14                         | 89  |                                 |
| Kjeller   |                            | 11                          |                            | 11  |                                 |
| SUM       | 75                         | 11                          | 14                         |     |                                 |
| SUM BRA   | 100                        |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, toalettrom |                             | Innglasset balkong         |
| Kjeller   |                                                  | 2 kjellerboder              |                            |

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 237 cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 13 m².

To kjellerboder (BRA-e) på ca. 4,5 og 6 m². Bodene er merket med 1109. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport. Plassen er ca. 237 cm. bred og er merket 1109. Det er montert elbillader på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Toalett malt i 2025. Det er i regi av borettslaget lagt strøpme i eksisterende avløpsrør. Arbeidene ble utført av RK Rørfornying i perioden 2022- 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 75         | 14         |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato       | Til stede       | Rolle         |
|------------|-----------------|---------------|
| 06.11.2025 | Erik Øyum       | Takstingeniør |
|            | Monica Akselsen | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal      | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|------------|-------------------------|------------|
| 301 OSLO             | 142  | 38   |      | 0    | 74547.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| Adresse              |      |      |      |      |            |                         |            |
| Dr. Dedichens vei 46 |      |      |      |      |            |                         |            |
| Hjemmelshaver        |      |      |      |      |            |                         |            |
| Fagerholt Borettslag |      |      |      |      |            |                         |            |

Andelsobjekt

| Boligselskap              | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 1109/FAGERHOLT BORETTSLAG | 950266287 | 1109      | OBOS             | Akselsen Monica           |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer                                                   | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld  |
|----------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 117                                                            | 100       | 29 900               | 19 447 31.12.2024  | 130 674 07.11.2025 |
| Kommentar                                                      |           |                      |                    |                    |
| Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører. |           |                      |                    |                    |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Trosterud i Oslo. Kort vei til Østmarka, barnehager og skoler. Nærmeste matforretning er Kiwi på Trosterud. Kort vei til Alnasenteret og Tveitasenteret. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan 26269.

Skattetakst og formuesverdi

| År   | Kommentar                                |
|------|------------------------------------------|
| 2024 | Fås ved henvendelse til ligningskontoret |

| Forsikring      |                                               |      |                |              |
|-----------------|-----------------------------------------------|------|----------------|--------------|
| Selskap         | Avtalenr                                      | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
| Tryg Forsikring | 6596251                                       |      |                |              |
| Kommentar       | Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter       |            |           |             |       |         |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring    | 06.11.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 06.11.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører | 06.11.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        | 06.11.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
  - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
  - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
    - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
    - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
    - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
    - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
    - v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
  - Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
  - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
  - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
  - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
  - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
  - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
  - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
  - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverket eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

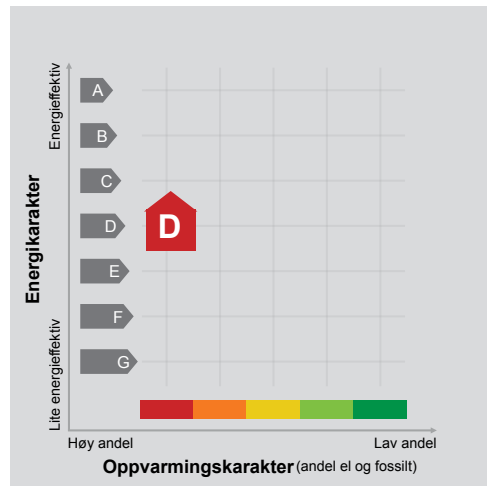
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XN1366>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Dr. Dedichens vei 46     |
| Postnummer        | 0675                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 142                      |
| Bruksnummer       | 38                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festennummer      | —                        |
| Byggningsnummer   | 81212864                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-187955 |
| Dato              | 07.11.2025               |
| 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.

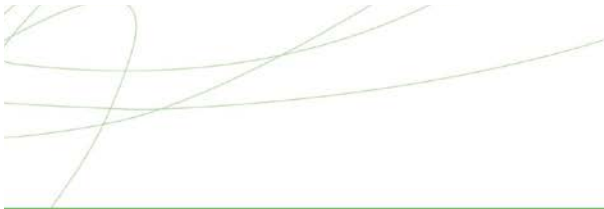
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                                                            |              |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| Bygningskategori:                                          | Boligblokker |
| Bygningstype:                                              | Leilighet    |
| Byggeår                                                    | 1971         |
| Bygningsmateriale:                                         |              |
| BRA:                                                       | 74           |
| Ant. etg. med oppv. BRA:                                   |              |
| Detaljert vegger:                                          | Ja           |
| Detaljert vindu:                                           | Ja           |
| For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1. |              |

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse              | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|----------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Dr. Dedichens vei 46 | 81212864       | H0101             | 0              | 0           | 117          |

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Enhet                        | Inngangsverdi |
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 1971          |

|              |              |
|--------------|--------------|
| Byggstandard | Eksisterende |
| Type bygg    |              |
| TEK standard |              |

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Energivurdering         |     |
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg              | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Varmeanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Kjøleanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Ventilasjonsanlegg      | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |

|                                                                                           |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 20 m²           |
| Areal tak                                                                                 | 0 m²            |
| Areal gulv                                                                                | 0 m²            |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 17 m²           |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 74 m²           |
| Totalt BRA                                                                                | 74 m²           |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 184 m³          |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,22 W/(m²·K)   |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,60 W/(m²·K)   |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 23,5 %          |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,12 W/(m²·K)   |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 205,9 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 1,50 1/h        |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 0 %             |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %             |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m³/s)  |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 2,50 kW/(m³/s)  |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,44 m³/(m²·h)  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 90 %            |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 50 W/m²         |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C         |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %           |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C         |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m²          |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,00 kW/(l/s)   |

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| <b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b> |      |
| Driftstid ventilasjon                             | 24 h |
| Driftstid oppvarming                              | 16 h |
| Driftstid kjøling                                 | 24 h |
| Driftstid lys                                     | 16 h |
| Driftstid utstyr                                  | 16 h |
| Driftstid varmtvann                               | 16 h |
| Driftstid personer                                | 24 h |

|                                                                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m²         |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m²         |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m²         |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,55              |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20              |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00              |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Punktoppvarming   |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                   |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL           |

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet</b>      |      |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,90 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje</b>               |      |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0,80 |

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass</b>               |      |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                               | 0,85 |

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme</b>               |      |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0,90 |

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel</b>               |      |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0,77 |

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare</b>                    |      |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |

|                                                                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                   | 0,98 |

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning   | 20.3.2024        |

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Beregningsprogram</b>                                 |                         |
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6.017                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| <b>Energirådgiver</b> |                  |
| Firma                 | OBOS Prosjekt AS |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>Netto energibudsjett</b> |              |
| Romoppvarming               | 81,6 kWh/år  |
| Ventilasjonsvarme           | 0,0 kWh/år   |
| Varmtvann                   | 29,8 kWh/år  |
| Vifter                      | 8,8 kWh/år   |
| Pumper                      | 0,0 kWh/år   |
| Belysning                   | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr              | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling                  | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonskjøling         | 0,0 kWh/år   |
| TotaltNettoEnergibehov      | 149,1 kWh/år |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 11 946 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 161,43 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 9 159 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 161,43 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 11 946 kWh/år      |

|                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.</b> |            |
| Elektrisitet                                                                       | 0 kWh/år   |
| Olje                                                                               | 0 liter/år |
| Gass                                                                               | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme                                                                         | 0 kWh/år   |
| Biobrensel                                                                         | 0 kg/år    |
| Annen energivare                                                                   | 0 kWh/år   |
| Totalt                                                                             | 0 kWh/år   |

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| <b>Beregnet levert energi ved normalklima</b> |               |
| Elektrisitet                                  | 11 946 kWh/år |
| Olje                                          | 0 kWh/år      |
| Gass                                          | 0 kWh/år      |
| Fjernvarme                                    | 0 kWh/år      |
| Biobrensel                                    | 0 kWh/år      |
| Annen energivare                              | 0 kWh/år      |
| Totalt                                        | 11 946 kWh/år |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |
|--------------------------------------|---------|



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. Gruppe G., Trosterud felt A.

Nybygg.  
Bygningens art

Boligblokker m/parkeringsplasser under tun.  
Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.  
Byggemelder

Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3.  
Ansvarshavende

Murm. Ola Nafstad Ökernveien 9, Oslo 6.

Journalnr.

70/3122  
Avsluttende synsforretning  
5.3.1976.

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.

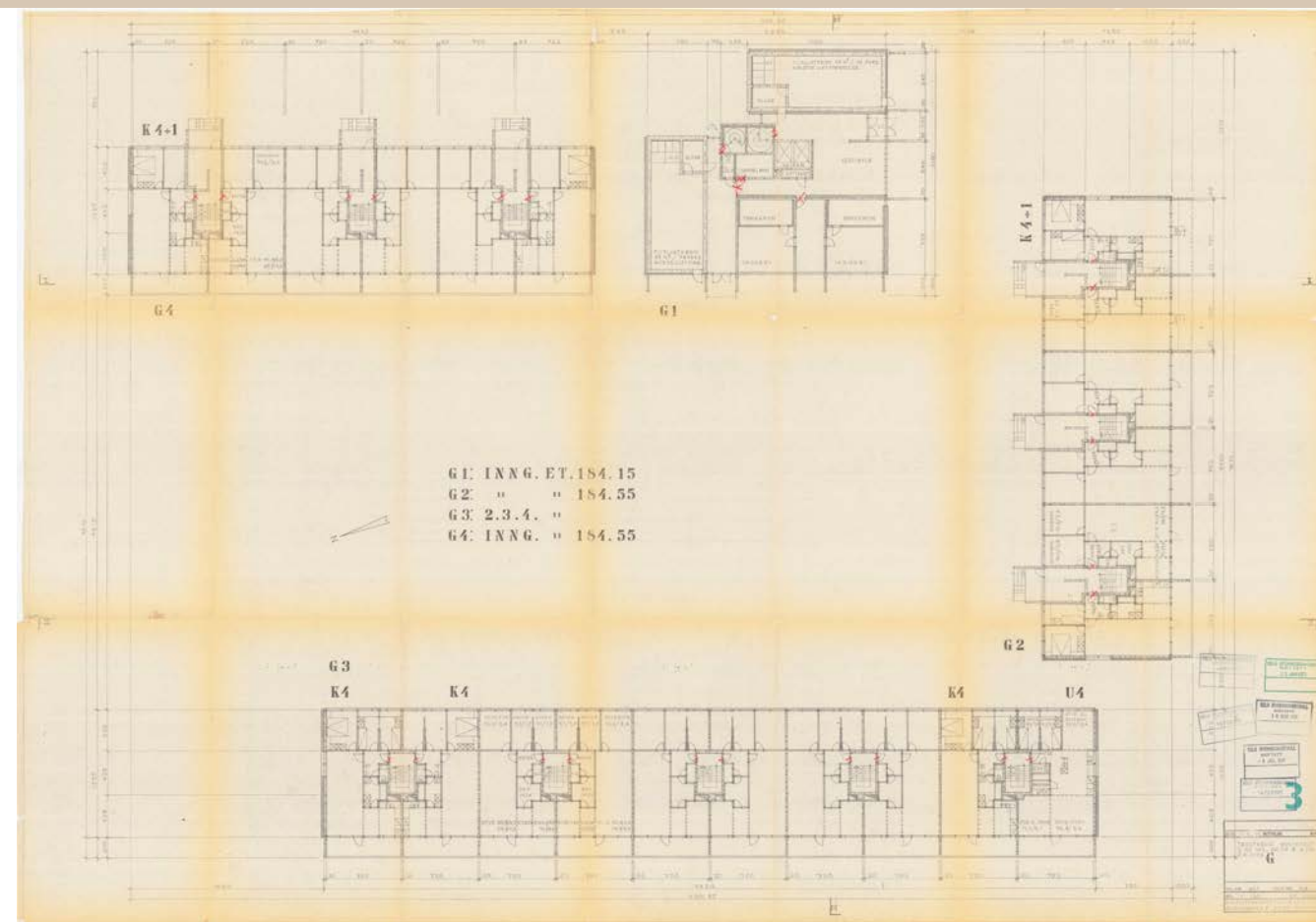
For bygningssjefen

ONL

Overingenier

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.



G1: INNG. ET. 184.15  
G2: " " 184.55  
G3: 2.3.4. " "  
G4: INNG. " 184.55



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## 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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. september kl. 09:00 og lukker 26. september kl. 09:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### 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.

### Til beboere som ikke stemmer digitalt!

Beboere som ikke stemmer digitalt kan levere stemmeseddel i postkassen utenfor styrerommet i D.D. 132. Beboere som kan stemme digitalt, men ønsker å stemme på papir (ikke har mottatt innkalling i postkasse) kan hente kopi av innkalling på styrerommet mellom 15:00 og 17:00 tirsdag 24/09.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny styreleder/erstatte sittende styreleder

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

Forretningsfører fra Obos Michael Winnem

Forslag til vedtak

Michael Winnem fra Obos eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

May-Britt Tennøy 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

Valg av ny styreleder/erstatte sittende styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen og det sittende styret (minus styreleder) ber Generalforsamlingen om å velge Jeanette Helen Nilsen som ny styreleder i Fagerholt borettslag da sittende styre og valgkomite mener at styreleder ikke fungerer i sitt verv.

I lov om burettslag § 8-2(1) står det at Generalforsamling skal velge styremedlemmer og at styreleder skal velges særskilt. Videre i §8-3(3) står det at et styremedlem kan avsettes av de som har valgt styremedlemmet.

Se skriv fra valgkomiteen (vedlegg).

Styrets innstilling

Et samlet styre (minus styreleder) ber Generalforsamlingen om å velge Jeanette som ny styreleder i Fagerholt borettslag. Årsakene til dette er:

Styret har siden starten av styreperioden forsøkt på flere måter å komme i dialog med styreleder. Styreleder har valgt å ikke svare styret på noen av henvendelsene. Dette gjør det vanskelig for styret å gjøre den jobben vi er satt til å gjøre.

Begrunnelsen for at styremedlemmer har forsøkt å komme i dialog er at det ikke har vært gjennomført styremøter, det er ikke fordelt arbeidsoppgaver og hverken styremedlemmer eller beboere får svar når dem henvender seg til styreleder.

Årsmøtevedtak blir ikke fulgt opp. Tidligere oppgaver som står på vent blir ikke fulgt opp.

Hverken beboere eller styremedlemmer blir informert om hva som eventuelt blir gjort eller ikke blir gjort.

Tidligere styreleder har bedt nåværende styreleder om å ha et møte for å overføre informasjon og oppgaver, dette har heller ikke blitt gjennomført.

Vi mener derfor at det ikke er mulig å fortsette med nåværende styreleder. Det er ikke er mulig å ha tillit til at nåværende styreleder vet hva vervet som styreleder går ut på.

Nåværende styreleder har fått anledning til å trekke seg fra vervet frivillig, noe han ikke ville.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Jeanette Helen Nilsen som styreleder.

Vedlegg

1. Mistillit styreleder Fagerholt.pdf

Saksgrunnlag til ekstraordinær generalforsamling fra valgkomiteen:  
Mistillitsforslag mot styreleder

Bakgrunn

Valgkomité ble gjort oppmerksom på i juli 2024 at styret hadde en del utfordringer knyttet til drift og samarbeid og vi ble kalt inn til møte. I møtet fremkom det samlet generell bekymring at styreleder ikke fungerer iht de oppgavene og det ansvaret han påtok seg som styreleder og at styreleder ikke tar rollen sin på alvor etter gjentatte forsøk fra det resterende styre om å kommunisere sammen og samarbeide i lag. Styreleder har bla. ikke delegert oppgaver til de resterende styremedlemmer, manglende og fraværende oppfølging på div. saker etter generalforsamlingens vedtak, fraværende tilstedeværelse, vanskelig å komme i kontakt, brudd på flere ledd i borettslagsloven, m.m.

Resterende styret utarbeidet et brev til styreleder i slutten av juli. Det ble gitt frist for tilbakemelding, men denne ble aldri besvart av styreleder. Det resterende styre gjennomført et kort møte hvor styreleder fikk anledning til å forklare seg og dette ble gjennomført. Det har i ettertid ikke blitt noe bedring. Styret kalte inn valgkomitéen på nytt hvor det ble gått gjennom på hva den riktige løsningen kunne være, samtidig har det resterende styret kontaktet en rådgiver fra Obos og de ble rådet at det alternativt kunne reises mistillit spørsmål. Vi var alle enige om at beste løsning var at styreleder trekker seg fra sitt verv som styreleder, slik at det ikke blir reist mistillitsforslag mot han og det ble videre kalt inn til styremøte med valgkomité til stedet hvor saken var behandling av mistillit. Styreleder kom ikke på møtet og ga beskjed om frafall da saken var ferdigbehandlet. Valgkomiteen står bak styret i sakens anledning.

Sak 1 Styreleder avsettes

Valgkomiteens innstilling og forslag til vedtak

Styreleder må avsettes med bakgrunn i det som er lagt frem i saksgrunnlaget

Sak 2 Valg av ny styreleder dersom sak 1 stemmes for

Valgkomiteens innstilling

Jeanette Nilsen har stor tillit hos valgkomiteen og vi opplever at hun er i stand til å ivareta styreledervervet og ønsker det beste for beboerne og drift av borettslaget. Hun oppleves å samarbeide godt med de øvrige styremedlemmene og også valgkomiteen. Det resterende styret virker også å samarbeide godt.

Hun har tidligere vært styreleder og nestleder i det nåværende styret.

Forslag til vedtak

Jeanette Nilsen velges til styreleder

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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 23.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.09.24

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.

|                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Sak 1    Valg av møteleder</div> <div>Michael Winnem fra Obos eiendomsforvaltning er valgt.</div> <div><input type="checkbox"/> For</div> <div><input type="checkbox"/> Mot</div> |
| <div>Sak 2    Valg av protokollvitne</div> <div>May-Britt Tennøy er valgt.</div> <div><input type="checkbox"/> For</div> <div><input type="checkbox"/> Mot</div>                       |
| <div>Sak 3    Godkjenning av møteinnkallingen</div> <div>Møteinnkallingen godkjennes</div> <div><input type="checkbox"/> For</div> <div><input type="checkbox"/> Mot</div>             |

**Sak 4    Valg av ny styreleder/erstatte sittende styreleder**

Generalforsamlingen velger Jeanette Helen Nilsen som styreleder.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



# Innkalling til Ekstraordinær Generalforsamling 2024 Fagerholt borettslag

## Velkommen til årsmøte i Fagerholt Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 18:00 og lukker 24. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/401>

Det holdes også et frivillig møte 20. juni kl. 18:00 , Storstua Dr Dedichens vei 86.

### 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.

### 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. Honorar for styreperioden 2023/2024

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 ikk e årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter lov en er møteleder.

Styret forslår Anders Thorud fra OBOS, som har fungert som møteleder for borettslaget ved flere anledninger. Styret mener var viktig å ha en mest mulig objektiv person i rolle i lys av saken, og spesielt i forbindelse med gje nnomføringen av det frivillige beboermøtet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst 1 andelseiere til å signere protokollen. Styret forslår Tove Rasmussen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

[Generalforsamlingen godkjenner at Tove Rasmussen velges som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på Ekstraordinære generalforsamlinger må kalles inn med minimum 3 dagers frist. Styret ber om forståelse for at man kalte inn med kort varsel for å få avklart dette før sommerferien. Man vel ger en litt lengre avstemmingsperiode av hensyn til dette.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 4

Sak 1: Honorar for styreperioden 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets opprinnelige forslag

Det ble ved årsmøtet i borettslaget ingen enighet om honorar til styret for den forrige styreperioden, dette må derfor avgj øres. Styret legger frem forslag til forsamlingen, som skal avgjøre hva endelig honorar blir, for styret i perioden 2023/202 4. Forslag til honorar for styreperioden 2023/2024 settes til 842 000 kroner.

Viser ellers til innkallingen og styrets redegjørelse under innstillingen, samt vedlegg som viser en sammenligning til kost nadene til styrehonorar og styreleders kostnader i forrige styreperiode.

Styret forslag til fremmes som Forslag 1.

3 av 7

Benkeforslag i Beboermøte fra andelseier

Under Beboermøtet ble det tilstrekkelig enighet om å fremme et benkeforslag til styrets forslag på kr. 500 000. Benkefor slaget fremmes som Forslag 2.

Styrets innstilling

Bakgrunn fra innkallingen

Styret har valgt å bruke OBOS` statistikk som utregning.

Vi har tatt til høyde for OBOS` statistikk, som ligger til kroner 1 133,- per andel <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/> 12,1% i KPI-justering januar 2022–januar 2024. Godtgjørelse for styret foreslås dermed sa tt til kr 842 000. Styret mener de har hatt et høyere aktivitetsnivå enn forrige styret, som forsvarer nivået. Styret viser og så til vedlagte oversikt for kostnader til styrehonorar og kostnader til styreleder for styreperioden 2022-2023, som ble 76 0 000.

Endring av styrets innstilling etter Beboermøte

Vi i styret har etter Beboermøtet i dag besluttet å moderere honoraret da vi ble gjort oppmerksomme på at det forelå et ønske fra forrige generalforsamlingen om å redusere kostnadene, etter at man gikk bort i fra en ekstern styreleder og he ller ha et internt styre med intern styreleder.

Styret vil vurdere å trekke seg hvis generalforsamlingen godkjenner benkeforslaget fra Beboermøte på kr. 500 000, og v il da kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styret og behandle styrehonorar for perioden 2024-202 5 slik at man får en bedre forutsigbarhet.

Dette kan bety at man må velge ekstern styreleder på nytt, og styret minner om at forrige styreperiode kostet det borettsl aget kr. 560 000 å ha en ekstern styreleder.

Styret reviderte forslag til besparelse fra forrige styreperiode

Styret nye forslag gir nettopp en besparelse fra forrige periode, på tross av at styret som nevnt har hatt et høyere aktivit etsnivå.

Revidert forslag til styrehonorar fra styret

I lys av tilbakemeldingen foreslår styret at generalforsamlingen godkjenner styrehonorar på kr 660 000 for perioden 202 3-2024.m utregning.

Forslag 1

Generalforsamlingen godkjenner styrets reviderte forslag til styrehonorar for styreperioden 2023-2024 på kr. 660 000

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Beboermøtets benkeforslag til styrehonorar for styreperioden 2023-2024 på kr. 500 000

4 av 7

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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 20.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 24.06.24  
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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Sak 1    Valg av møteleder</div> <div>Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.</div> <div><input type="checkbox"/> For</div> <div><input type="checkbox"/> Mot</div>                                                                                                                                                                                         |
| <div>Sak 2    Valg av protokollvitner</div> <div>[Generalforsamlingen godkjenner at Tove Rasmussen velges som protokollvitne.</div> <div><input type="checkbox"/> For</div> <div><input type="checkbox"/> Mot</div>                                                                                                                                                                       |
| <div>Sak 3    Godkjenning av møteinnkallingen</div> <div>Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.</div> <div><input type="checkbox"/> For</div> <div><input type="checkbox"/> Mot</div>                                                                                                                                                                                           |
| <div>Sak 4    Honorar for styreperioden 2023/2024</div> <div><div><input type="checkbox"/>    Generalforsamlingen godkjenner styrets reviderte forslag til styrehonorar for styreperioden 2023-2024 på kr. 660 000</div><div><input type="checkbox"/>    Generalforsamlingen godkjenner Beboermøtets benkeforslag til styrehonorar for styreperioden 2023-2024 på kr. 500 000</div></div> |

EMERA NO2 AS  
\_Emera Oslo Vest v/Anders Eggen Mogseth  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 01250063 .      Vår ref.: 0401-1-1109      Dato: 07.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Fagerholt Borettslag  
Organisasjonsnr: 950266287  
Andelseier: Akselsen, Monica  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 1109  
Adresse: Dr. Dedichens Vei 46, 0675 OSLO  
Andelsnummer: 117  
Gnr. 142  
Bnr. 38

Borettsinnskudd: Kr. 29 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596251.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle henvendelser skal rutes via driftsleder Stig Støfring: driftsleder.fb@gmail.com mobil 47681614 Driftsleder godkjenner også nye andelseiere. Borettslaget har egen hjemmeside: www.vibbo.no/fagerholt. I tillegg har styret egen e-postadresse fagerholt@styrommet.no Parkering: Alle originale 3- og 4 roms leiligheter har garasjeplass. Borettslaget har noen p-plasser som leies ut. Driftsleder tildeler etter venteliste: Parkering, Lokaler, Boder med 1 måned oppsigelse fra 1. hver måned. P-plassleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Nøkkel og skiltbestilling: Det kan bestilles og kjøpes hos vaktmester ved oppmøte i kontortiden eller på e-post driftsleder.fb@gmail.com Leilighetene 3103, 1062, 1093, 2062, 2093, 3062, 3093, 4062, 4093, 5062, 5093, 6062, 6093, 7062, 7093, 8062, 8093, 9062, 9093, 10062, 10093, 11062, 110093, 12062, 12093, 13062, 13093, 14062, 1062, 1093, 2062, 2093, 3062, 3093, 4062, 4093, 5062, 5093, 6062, 6093, 7062, 7093, 8062, 8093, 9062, 9093, 10062, 10093, 110062, 11093, 12062, 12093, 13062, 13093, 14062 tidligere klausulert for bevegelseshemmede. Disse får varmt vann fra felles kjele som betales via felleskostnadene (egen innbetalingsspesifikasjon). Klausuleringen ble opphevet på ekstraordinær generalforsamling 16.11.20 da leilighetene ikke lenger tilfredstilte nye krav for hcp-leiligheter. GlobalConnect leverer fibernett til borettslaget. Beboere som ønsker lineær-tv må bestille og betale dette selv. Leiligheter som har kabel-tv kr 172 på sine giroer for felleskostnader er bundet til en tv-avtale. Ta kontakt med styret for mer info. Borettslaget skal innhente tilbud på bytting av vinduer, etterisolering og rehabilitering av fasadene. Disse prosjektene vil føre til økt fellesgjeld og sannsynligvis økte felleskostnader når de blir iverksatt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenr.: 98207992232

Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 83 357 604,00  
Innfrielsesdato: 29.02.2052  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

|                                                           |               |                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 144,00,- |               |                         |
| Herav:                                                    | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
| Fibernet                                                  | 169,00        |                         |
| Trappevask                                                | 95,00         |                         |
| Felleskostnader                                           | 4 880,00      |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 286,-  
Fradragsberettigede kostnader: 7 694,-  
Annen formue: 19 447,-  
Gjeld: 133 204,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenummer: 98207992232  
Restsaldo: 130 674,76  
Kapitalkostnader: 743,91  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 130 674,76,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån. I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Jeanette Helen Nilsen, e-post: [fagerholt@styrerommet.no](mailto:fagerholt@styrerommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

|                                         |    |         |
|-----------------------------------------|----|---------|
| Eierskiftegebyr                         | kr | 6.570,– |
| Innmelding i OBOS                       | kr | 500,–   |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,– |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

**INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

**2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

**Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

**Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

#### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

#### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

#### **Oversikt over gebyrer fra 01.01.25**

| Type gebyr                                                                                         | Beløp     | Betales av:                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten                                                                   | Kr 8212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet)   |
| (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)                                                       |           |                               |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)                                  | Kr 8212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr                                                                                    | Kr 6570,- | Selger                        |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger                        |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

|                |                       |                                    |
|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| Bolig. nr:     | Selskapsnr:           | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | Leilighetens adresse: |                                    |
| Medeier:       |                       |                                    |

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

**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(boretts) 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) Nekte 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 tillatt 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 karmmer.
- (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 vannliførsler. 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 insekter 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/utskifting 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 besluttet 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 forretningsfører 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 vært 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 framtreddende 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.



# Årsmøte 2025

## 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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 17. juni kl. 18:00 og lukker 20. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/401>

Det holdes også et frivillig møte 17. juni kl. 19:00 , Haugerud kirke.

### 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.

### Stemmegivning med stemmeseddel

Dersom du ikke har mulighet til – eller ønsker – å stemme digitalt, kan du benytte stemmesedlene som ligger bakerst i dette heftet. Sammen med ferdig utfylt registreringsblankett, leveres disse i postkassen som er plassert på døren til styrekontoret i Dr. Dedichens vei 130. Den kan også leveres etter det fysiske møtet i kirken.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av vedtekter - Valgkomite
6. Endring av vedtekter § 8-1 Styret
7. Endring av vedtekter - § 8-1 Styret
8. Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

- 9. Endring av husordensregler pkt. 2.3 TV, radio og parabol
- 10. Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser
- 11. Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen
- 12. Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet
- 13. Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar
- 14. Kameraer i alle etasjer
- 15. Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai
- 16. Varmepumper i oppganger
- 17. Honorar til komiteer og utvalg
- 18. Valg av tillitsvalgte
- 19. Fastsettelse av honorarer
- 20. 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.

Forslag til vedtak  
Anders Thorud fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Frida Hallås og Hadi Baydoun 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. 0401 Fagerholt Borettslag.pdf
- 2. 0401 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Endring av vedtekter - Valgkomite

Forslag fremmet av:

Hæge Ommundsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Valgkomiteens rolle må vedtekstfestes. Det har vist seg å være en utfordring for komiteen å ikke ha mandat eller instruks for å arbeide etter.

- 1. Det foreslås nytt punkt om valg av valgkomite og hva valgkomiteens oppgaver er.

Punkt 9-4 Tilføyes sak om Valg av valgkomitee og honorar til disse

Nytt punkt 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.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamling vedtar endringer av vedtekter og instruks for valgkomiteen

Vedlegg

- 3. Instruks for valgkomitè.pdf

Sak 6

Endring av vedtekter § 8-1 Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår en endring i borettslagets vedtekter slik at styreleder velges for en periode på to år, i stedet for ett år som i dag.

§ 8-1 Styret (2)

Endres fra: Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, unntatt leder som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges

Endres til: Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Hensikten med forslaget er å styrke kontinuiteten i styrets arbeid og sikre en mer stabil og effektiv ledelse over tid. Erfaring viser at ettårige valgperioder kan føre til hyppige utskiftninger og begrenset tid til å sette seg inn i saker, etablere gode rutiner og følge opp tiltak som krever lengre tidshorisont. Dette gjelder særlig for styreleder rollen, som innebærer både overordnet ansvar, tett samarbeid med forretningsfører og tett kontakt med beboere, ansatte, leverandører og offentlige instanser.

En valgperiode på to år vil legge til rette for:

- Bedre kontinuitet i pågående prosjekter og langsiktig planlegging
- Mer forutsigbarhet og trygghet i styrets ledelse
- Redusert tid og ressursbruk på valg og opplæring
- Økt motivasjon og eierskap til rollen for den som velges

Det er allerede mange borettslag som har tilsvarende ordning, nettopp fordi det gir praktiske og organisatoriske fordeler. Samtidig vil det fortsatt være mulig for generalforsamlingen å uttrykke mistillit eller be om endringer dersom det skulle være behov.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar forslaget om å endre vedtektene slik at styreleder velges for to år av gangen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Generalforsamlingen stemmer for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende andre ledd i vedtektenes § 8-1 Styret (2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Endring av vedtekter - § 8-1 Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring i vedtektene – valg av ekstern styreleder -

Styret foreslår å legge til et punkt i vedtektene som slår fast at ekstern styreleder kun skal velges på ekstraordinær generalforsamling, og kun dersom det ikke foreligger kompetente kandidater blant beboerne i borettslaget.

Det foreslås å legge til fjerde ledd i § 8-1 styret.

(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.

Begrunnelse for forslaget

Borettslaget har flere beboere med både relevant erfaring og et sterkt engasjement for nærmiljøet. Når kompetanse finnes internt, mener styret det er naturlig at vi i første rekke velger noen som:

- Kjenner borettslaget og har innsikt i daglige forhold, historikk og prioriteringer
- Har en personlig interesse i borettslagets utvikling og trivsel
- Er lett tilgjengelig for dialog og oppfølging

Valg av ekstern styreleder innebærer en merkostnad for borettslaget, da dette er en innleid tjeneste som gjerne også krever at eksterne prosjektledere og rådgivere må involveres i både små og store prosjekter. Dette er kostnader som kommer i tillegg til honoraret for selve styreledervervet.

Styret mener at bruk av ekstern styreleder i praksis ofte blir en måte å kjøpe seg fri fra ansvar snarere enn å styrke styringskompetansen i laget. Erfaring viser at en ekstern ikke alltid tilfører «det lille ekstra», og mangelen på nærhet og eierskap til bomiljøet kan gjøre oppfølging og engasjement mindre effektivt.

Ved å sikre at kompetente kandidater blant beboerne prioriteres, beholder vi lokal kunnskap, engasjement og kostnadskontroll. Dette er særlig viktig i en tid hvor borettslaget står overfor store prosjekter og trenger kontinuitet og eierskap i styrearbeidet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende fjerde ledd i vedtektenes § 8-1 Styret: (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.

Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

Forslag fremmet av:

Hæge Ommundsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det hensesettes søppel mange plasser. Har ikke funnet et punkt i husordensreglene for dette. Punkt 3.1 Bruk av fellesområder bør legges til et punkt om dette.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Nytt punkt under 3.

3.10 Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesområder/areal. Hvis dette oppdages, kan andelseier bli økonomisk ansvarlig for å få fjernet dette.

Endring av husordensregler pkt. 2.3 TV, radio og parabol

Forslag fremmet av:

Hæge Ommundsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fagerholt har ikke lenger anlegg fra Get. Husordensreglene må oppdateres med tanke på fibernett installasjoner og at rutere skal følge leiligheten ved eventuelt salg.

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.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensregler pkt. 2.3 endres til Fibernett/parabol

2.3.1 Endres til feil på ditt fibernett, meldes til GlobalConnect.

2.3.2 Endres til Andelseier må ikke gjøre inngrep/reparasjoner på borettslagets fiberkabler uten styrets godkjenning. Tekniske installasjoner som ruter mm. skal følge leiligheten ved eventuell salg.

Sak 10

Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

7. Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på utestativ søndager/helligdager/1. og 17.mai, julaften og nyttårsaften.

Endres til:

7. Lufting og tørking av tøy på utestativ 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.

Dette gjelder også 1. og 17. mai, julaften og nyttårsaften. Vær hensynsfull med mengde og type tøy som henges ut, og unngå tørking av større eller godt synlige tekstiler på disse dagene dersom det er arrangementer eller økt ferdsel i området.

Begrunnelse for endring av bo-regel punkt 2.4.7:

Bakgrunnen for endringen er at mange av de mindre leilighetene i borettslaget har begrenset plass innendørs til tørking av klær. Leilighetene har kun et lite baderom uten tilstrekkelig ventilasjon eller plass til tørkestativ. I tillegg har enkelte vaskerier i borettslaget ikke lenger tørkerom eller tørkeskap tilgjengelig, noe som gjør det utfordrende for beboere å få tørket klær på en praktisk og hygienisk måte.

Å tillate utendørs tørking på søndager, helligdager og spesielle høytidsdager gir alle beboere lik tilgang til nødvendige tørkemuligheter – uavhengig av boligstørrelse eller vaskeri-utstyr. Samtidig har vi lagt inn en formulering som oppfordrer til hensynsfull bruk og tilpasning etter situasjonen, for å ivareta trivsel og det visuelle uttrykket i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Endre punkt 7. i pkt. 2.4 Balkonger, vinduer og markiser som foreslått i forslaget.

Sak 11

Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter tilbakemelding fra beboere som selv ikke ønsker å fremme forslag tar styret dette problemet på alvor og fremmer saken.

Styret foreslår å legge til i punkt punkt 10 i pkt. 3.2 bruk av boligen i borettslagets husordensregler.

10. Orden og sikkerhet i leilighet og på balkong

Alle beboere plikter å holde egen leilighet og balkong ryddig og fri 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.

Begrunnelse for godkjenning

Dette forslaget fremmes for å:

- Styrke **brannsikkerheten** i borettslaget, i tråd med gjeldende forskrifter og HMS-ansvar.
- Forebygge problemer knyttet til **skadedyr, lukt og uheldig inneklima** som kan påvirke andre beboere og beboere selv.
- Ivareta **bygningmessig vedlikehold og framkommelighet**, inkludert tilgang for brannvesen og driftspersonell ved behov.
- Gi beboere med lagringsbehov informasjon om **alternative løsninger**, fremfor å bruke bolig/balkong som lager.
- Gi styret et nødvendig verktøy for å kunne gripe inn **ved alvorlige avvik**, samtidig som personvernet og varsling ivaretas.

Forslaget er i tråd med formålet i borettslagsloven § 5-11, som åpner for at husordensreglene kan gi nærmere bestemmelser om bruk av boligen og hensynet til fellesskapet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Endre husordensregler og legge til punkt 10. i pkt. 3.2 Bruk av boligen som beskrevet i forslaget

Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet

Forslag fremmet av:  
Mohammed Jawad Al-Huseini

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Siden jeg flyttet inn for omtrent tre år siden, har jeg gjentatte ganger klaget til styret om at enkelte naboer har koblet sine kjøkken- og baderomsavtrekk direkte til det felles ventilasjonssystemet. Dette er, etter hva jeg forstår, ikke tillatt og skaper betydelige problemer for både meg og sannsynligvis andre beboere.

Konsekvensene av denne praksisen inkluderer:

Matos og røyk fra naboers matlaging sprer seg inn i andre leiligheter.

Høy luftfuktighet og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til muggsopp og andre fuktproblemer.

Ubehagelig lukt, inkludert røyklukt (som for eksempel hasjrøyk), som kan forringe bokvaliteten betydelig.

Styrets håndtering:

Styret har tidligere undersøkt saken og identifisert hvilke leiligheter som har ulovlig tilkoblet avtrekk til ventilasjonssystemet. Til tross for dette har det ikke blitt iverksatt noen tiltak for å rette opp problemet. Ingen har fått pålegg om å koble fra, og det har heller ikke vært noen sanksjoner mot dem som bryter reglene.

Forslag til vedtak

Forslag: Jeg foreslår at generalforsamlingen vedtar følgende tiltak: 1. En tydelig bestemmelse om at tilkobling av luftavtrekk til felles ventilasjonssystem er forbudt. 2. Pålegg om at ulovlige tilkoblinger må fjernes innen en fastsatt frist. 3. Innføring av sanksjoner, for eksempel bøter, for de som ikke følger reglene. Jeg ber generalforsamlingen om å ta dette problemet på alvor og sørge for at nødvendige tiltak blir iverksatt for å opprettholde god bokvalitet for alle beboere .

Styrets innstilling

Det finnes allerede et punkt i Fagerholt Borettslags bo-regler som heter:

2.2 Teknisk utstyr/ brann

1. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.

Styret foreslår å utvide punkt 2.2 i bo-reglene med nye underpunkt 1a, for å tydeliggjøre sanksjoner ved brudd på forbudet mot avtrekksvifter tilknyttet felles luftekanaler.

1a. 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.

Begrunnelse: Bruk av avtrekksvifter koblet til felles avtrekks kanaler er forbudt da det skaper ubalanse i ventilasjonen, kan gi tilbakeslag av lukt og fukt til andre boenheter, og øker risikoen for brann.

Styret har erfart flere brudd på denne regelen, men har i dag kun mulighet til å gi advarsler. En sanksjonsmulighet vil gjøre regelverket mer effektivt og lettere å håndheve, samtidig som det bidrar til bedre inneklima og brannsikkerhet for alle beboere.

Styret anbefaler Generalforsamlingen å stemme for endringer i bo-reglene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner å utvide punkt 2.2 i bo-reglene med nytt underpunkt 1a, for å tydeliggjøre sanksjoner ved brudd på forbudet mot avtrekksvifter tilknyttet felles luftekanaler.

Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Saken ble først behandlet i 2017, men utsatt for nærmere utredning. I 2018 ble det vedtatt at andelseiere i første etasje kan søke om innglassing, forutsatt at de selv har fullt ansvar for etablering, vedlikehold, skader og eventuell gjenoppbygging. I 2020 understreket styret at samme regler bør gjelde uavhengig av etasje.

Behov for presisering:

Etter tilfeller der innglassing på bakkeplan har kollapset – og borettslaget har måttet dekke kostnader grunnet uklare avtaler og leverandørkonkurs – ønsker styret nå å tydeliggjøre ansvar.

Forhold som gjelder markterrasser:

Leiligheter i første etasje har andre konstruksjonsforhold og er mer utsatt for vær, temperatur og bevegelse i bakken. Dette øker risikoen for skader som ikke nødvendigvis dekkes av forsikring etter utløpt garanti.

Styrets presisering:

- Andelseier har rett til å søke om innglassing av markterrasse.
- Alt ansvar for etablering, vedlikehold, skade (som ikke dekkes av forsikring), rivning og kostnader ligger hos andelseier.
- Borettslaget er ikke ansvarlig for skader/utgifter dersom forsikringen ikke gjelder.
- Skader som dekkes av borettslagets forsikring håndteres som normalt.
- Styret får fullmakt til å oppdatere og bruke nødvendige avtaler og retningslinjer.

Mulig fremtidig tiltak:

Styret oppfordrer beboere til å fremme forslag om utredning av felles underlag (f.eks. betongfundament) for markterrasser. Dette kan sikre bedre og likere forutsetninger. Styret stiller seg positive til en slik utredning dersom generalforsamlingen ønsker det.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å opprettholde vedtak av 2018 frem til det eventuelt foreslås å utrede felles underlag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å opprettholde og presisere vedtaket fra 2018, i tråd med styrets innstilling.

Sak 14

Kameraer i alle etasjer

Forslag fremmet av:  
Aurora Moen Raanaas

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Med tanke på all ugagn som har skjedd i det siste, så skulle jeg ønske at det var fler overvåkningskameraer i alle etasjer i høyblokkene. For det driver tydeligvis å lusker folk rundt etter godsaker. Og med tanke på at det er mange med rullestoler og barnevogner av stor verdi som er sårbare til hærverk.

Styrets innstilling

Bakgrunn:

Borettslaget har i dag kameraovervåkning på flere steder, blant annet i heisene i høyblokkene og enkelte fellesarealer. Forslagsstiller ønsker ytterligere overvåkning for å redusere uønsket ferdsel og skape økt trygghet for beboerne.

**Styrets vurdering:** Styret deler ønsket om trygghet og sikkerhet, men en full utvidelse av kameraovervåkingen til samtlige etasjer vil medføre høye investerings- og driftskostnader. Det vil bety å installere 2 kameraer i hver etasje pr. 4 høyblokker, som er 112 kameraer til sammen.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å vurdere målrettede tiltak der behovet er størst – særlig i og rundt inngangspartiene, som er spesielt utsatt for uønsket ferdsel. Ved å prioritere kameraovervåking på disse stedene, vil vi samtidig kunne dekke et større område – for eksempel områder rundt søppelstasjoner og andre fellesarealer hvor det ofte oppstår utfordringer. Dette vil kunne gi bedre oversikt og trygghet med mer presis ressursbruk.

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar å gå videre med en utredning av muligheten for å etablere målrettet kameraovervåking i fellesarealer med særskilte utfordringer. Dette gjelder særlig inngangspartier som er utsatt for uønsket ferdsel, samt tilstøtende områder som søppelstasjoner og andre relevante uteområder. Styret vil utrede lovlighet og praktisk gjennomføring, og legge saken frem for generalforsamlingen ved neste anledning.

a)

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

- For Kameraer i alle etasjer
- Mot Kameraer i alle etasjer

b)

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

1. Flere overvåkningskameraer
2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt etablere målrettet kameraovervåking i fellesarealer med særskilte utfordringer, herunder inngangspartier, søppelstasjoner og andre relevante uteområder. Styret skal vurdere lovlighet og praktisk gjennomføring, og legge saken frem for generalforsamlingen før endelig beslutning tas.

Sak 15

Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

Forslag fremmet av:  
Elisabet Haugan

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslag til sak som fremmes for generalforsamlingen i Fagerholtet borettslag:

Tittel: Utrede bytte av forretningsfører – vurdering av alternative større private aktører

Forslagsstiller: Elisabet Haugan

Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.

Begrunnelse for forslaget:

1.Behov for sammenligningsgrunnlag og markedsundersøkelse

OBOS har vært borettslagets forretningsfører i en årrekke uten at det er gjort noen reell vurdering av alternativer. For å sikre at borettslaget får den beste og mest kostnadseffektive forvaltningen, er det naturlig å gjøre en markedsundersøkelse og hente inn tilbud fra andre aktører.

2.Kostnadseffektivitet og åpenhet

Flere private aktører tilbyr i dag konkurransedyktige priser på forretningsførselstjenester. En utredning kan avdekke muligheter for lavere kostnader og/eller bedre innhold i tjenestene for samme pris.

3.Opplevd standardisering og lav tilpasning i boligbyggelagene

OBOS og andre boligbyggelag opererer ofte med standardiserte løsninger som ikke nødvendigvis er tilpasset de faktiske behovene i vårt borettslag. Private aktører kan ofte tilby mer skreddersøm, og ha sterkere kundefokus.

4.Digitalisering og kundeservice

Enkelte større private aktører har kommet lengre enn OBOS på områder som digital kommunikasjon, brukervennlige portaler og tilgjengelighet for beboere. Dette kan gi bedre beboeropplevelse og mindre administrasjon for styret.

5.Risikospredning og uavhengighet

OBOS er både forretningsfører, og ofte leverandør av andre tjenester. Dette gir konsentrasjon av makt og avhengighet, og kan svekke styrets og borettslagets forhandlingsposisjon. Et bytte til en nøytral og spesialisert aktør kan styrke vår kontroll og uavhengighet.

6.Profesjonalisering av tjenestene

Mange private aktører har høy kompetanse på eiendomsforvaltning og tilbyr egne rådgivere innenfor økonomi, jus, teknisk forvaltning m.m. Det kan være gunstig å vurdere slike tilbud opp mot dagens løsning.

Oppsummering:

Formålet med forslaget er ikke nødvendigvis å si opp avtalen med OBOS, men å sørge for at borettslaget som fellesskap får et godt beslutningsgrunnlag basert på fakta og sammenligninger. En utredning vil gi styret og generalforsamlingen et bedre grunnlag for å vurdere hva som er best for borettslagets økonomi, drift og utvikling.

Med vennlig hilsen

Elisabet Haugan

Leilighet 13002

DD 100

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om å sikre at borettslaget får best mulig tjenester til riktig pris, og vi mener det er positivt med engasjement rundt forvaltningen av borettslaget. Samtidig er det styrets vurdering at tidspunktet for en slik utredning ikke er hensiktsmessig nå, og vi vil derfor be om at forslaget ikke pålegges av følgende grunner:

Vi står foran flere store og krevende prosjekter

Borettslaget er i gang med omfattende arbeid, blant annet fasade rehabilitering og oppfølging av tiltak etter energi kartlegging. Disse prosessene krever kontinuitet og god kjennskap til både økonomien og den tekniske historikken i laget. OBOS kjenner Fagerholt borettslag godt, og selv om vi benytter andre leverandører på enkelte prosjekter, kan OBOS fortsatt være en viktig støttespiller.

Etablerte systemer og arbeidsrutiner fungerer godt

Styret og mange beboere er godt innarbeidet i bruken av OBOS sine digitale verktøy, særlig Vibbo-plattformen og Styrommet. Disse løsningene gir god oversikt, enkel tilgang til informasjon og effektiv kommunikasjon. Systemene fungerer stabilt og dekker borettslagets behov. Et bytte av forretningsfører vil kunne medføre opplæringsbehov, overgangs utfordringer og uro i en tid hvor vi har behov for ro og struktur.

Styret har allerede vurdert alternativer

Styret har tidligere undersøkt muligheten for å bytte forretningsfører, og vet at det finnes alternative aktører. Disse er imidlertid ikke nødvendigvis større eller rimeligere enn OBOS. I dag benytter vi kun OBOS som forretningsfører, mens vi aktivt henter inn tilbud på andre tjenester der det er hensiktsmessig. Valgene som

tas, gjøres etter nøye vurdering – både på pris, kvalitet og erfaring. Borettslaget har erfart at det ikke alltid er de billigste løsningene som er de beste.

Begrenset styre kapasitet til omfattende utredning

En full utredning av alternative forretningsførere vil kreve tidkrevende arbeid – som innhenting og sammenligning av tilbud, vurdering av vilkår og møter med aktører. Dette kommer i tillegg til en allerede høy arbeidsbelastning i styret. Derfor må ressursene prioriteres dit de trengs mest akkurat nå.

Reforhandling er allerede mulig

OBOS tilbyr fleksible avtaler, og vi har en åpen dialog om tilpasninger ved behov. Dette gir oss mulighet til å reforhandle tjenestene uten at vi må gjennomføre et omfattende bytte av forretningsfører.

Ingen dokumentert misnøye eller påvist behov for bytte nå

Styret er ikke kjent med bred misnøye blant beboerne når det gjelder dagens forvaltning. OBOS leverer stabile, ryddige og faglig gode tjenester. Vi utelukker ikke en vurdering av forretningsfører i fremtiden, men det bør skje på riktig tidspunkt og basert på et klart behov. I dagens situasjon er det viktigst å sikre stabilitet og gjennomføringsevne i de pågående og kommende prosjektene.

a)

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

- For Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai
- Mot Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

b)

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

1. Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.

2. Styret i Fagerholtet borettslag gis fullmakt til å vurdere om det er hensiktsmessig å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. Dersom styret anser tidspunktet som riktig, skal utredningen særlig omfatte større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og mer tilpassede løsninger for vårt borettslag. Resultatet av utredningen, samt eventuell anbefaling, legges frem for generalforsamlingen ved første hensiktsmessige anledning.

Varmepumper i oppganger

Forslag fremmet av:  
André Bohnhorst-Solberg

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

I dag så er det store forskjeller på temperatur i oppgang mot temperatur i leiligheter. Det gjør at inngangsdører bøyer seg litt og luft fra gangen kommer inn i leilighetene. I kald periode blir leiligheter unødig kjølt ned, og i varme perioder unødig varmet opp.

Installering av varmpumper i oppganger vil skape bedre balanse i temperatur, holde betongen riktigere temperert i kalde og varme perioder.

Det vil også gjøre at luft som trekkes inn igjennom det elektriske rør-nettet har jevnere temperatur med det som er i leilighetene.

Konsekvens vil være noe økt energiforbruk på felleskostnader, og noe lavere energiforbruk på de enkelte leilighetene. Varmepumper gir typisk rundt 3 KW varme eller kjøling ut ved bruk av 1 KW.

I forslaget ønsker jeg å advare litt mot å inngå tunge service-kontrakter som gjerne følger med tilbud på slik innstallering. Jeg har kollegaer som har hatt varmpumper i mange år som fortsatt fungerer fint uten årlig ekstra-regning/Service. Jeg har kjøleskap, som i praksis er varmepumpe, som fungerer utmerket uten årlig besøk av mer og mindre ufaglærte. Sånt bør avklares samtidig med kjøp for å holde driftskostnader nede.

Varmepumper har noe støy, spesielt rundt ytterdelen av varmepumpen. Ytterdelen bør plasseres i litt trygg avstand fra leiligheter, eller med ekstra støyvern dersom dette ikke er mulig.

Styrets innstilling

Vi deler forståelsen av at temperaturforskjeller i oppgangene kan påvirke bo komforten, og vi har gjort en grundig vurdering av forslaget.

Styret anbefaler imidlertid at forslaget ikke vedtas på nåværende tidspunkt, med bakgrunn i følgende forhold:

- **Økonomiske hensyn:** Installering av varmpumper i oppgangene vil innebære betydelige investeringskostnader samt fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter. Estimert kostnad totalt 1,8 mill kun for anskaffelse av pumpene.
- **Energi kartlegging:** Borettslaget har nylig gjennomført en energi kartlegging. I fremtidige prosjekter vil vi ta denne i betraktning når vi vurderer videre prosjekter.
- **Helhetlig prioritering:** Borettslaget står foran andre større og nødvendige prosjekter, blant annet rehabilitering av fasadene. Styret vurderer det som mer hensiktsmessig å bruke tilgjengelige midler på tiltak som allerede er definert som kritiske for bygningsmassen.
- **Alternativt tiltak:** Styret vil på et senere tidspunkt vurdere enklere og mer kostnadseffektive tiltak, som for eksempel å montere dører i vindfangene. Dette kan gi bedre temperaturkontroll og redusert trekk uten store investeringer.

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer imot forslaget slik det foreligger.

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

- For Varmepumper i oppganger
- Mot Varmepumper i oppganger

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

1. Installering av varmpumper i oppganger for å sikre jevnere temperatur i leiligheter kalde og varme perioder av året.

2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede det foreslåtte tiltaket, herunder vurdere det opp mot andre relevante løsninger. Resultatet av utredningen legges frem for generalforsamlingen på et hensiktsmessig tidspunkt før eventuell videre beslutning.

Honorar til komiteer og utvalg

Forslag fremmet av:  
Hæge Ommundsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det foreslås sosialutvalg og tunutvalg i tillegg til valgkomiteen. Det nedlegges mange arbeidstimer i de forskjellige utvalg og komiteer. Det er på tide med et generalforsamlingsvedtak at de som stiller opp og legger ned mange arbeidstimer i slike utvalg og komiteer, bør honoreres. Det vil da muligens bli lettere å rekruttere til positiv deltakelse.

Forslag til vedtak

Medlemmer av utvalg og komiteer, bør få et minstehonorar for sin deltakelse. Styret foreslår summen.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteen tildeles en godtgjørelse for arbeidet i inneværende periode.

Å sitte i valgkomiteen i Fagerholt borettslag er en krevende oppgave. Det handler ikke bare om å finne kandidater, men å finne de riktige kandidatene – personer som både har kompetanse, tid og motivasjon til å påta seg styreverv. I tillegg mottar komiteen mange forslag og innspill fra beboere, og det er ofte sterke meninger og stort engasjement knyttet til hvem som bør sitte i styret. Dette fører til mange henvendelser og vurderinger rundt samme saker, og gjør arbeidet både mer omfattende og tidkrevende.

Valgkomiteen har i denne perioden vist stor innsatsvilje og tålmodighet i sitt arbeid, og styret mener det er riktig å honorere dette.

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 18

**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.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- 1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen  
Valgkomiteen innstiller Jeanette som styreleder for 2 år.  
- Innehar vervet i dag, og gjør en meget god jobb.  
- Valgkomiteen ønsker at det skal være kontinuitet i styreledervervet, slik at de påstartede prosjekter mm., blir ivaretatt på en god måte.  
- Jeanett innehar nødvendig kompetanse og personlig egnethet for å gjøre en god jobb for Fagerholt borettslag som styreleder.
- 2. Øyvind Stabell (Ekstern)  
Karlo Pettersen foreslår Øyvind Stabel, vår tidligere styreleder, som ny styreleder ved kommende valg i Fagerholt Borettslag.  
«For redelighetens skyld ved en eventuell avstemming over flere kandidater, bør det diskuteres om forventet honorar til styreleder/styre komme fram i forkant av valg da det har vist seg at det fort kommer diskusjoner rundt honoraret i ettertid, noe som er unødvendig og belastende for de det eventuelt gjelder.»
- 3. Bjørn Lycke (Ekstern)  
Karlo Pettersen vil sterkt anbefale Bjørn Lyche som styreleder for Fagerholt Borettslag. Bjørn besitter en unik kombinasjon av kompetanse og erfaring som gjør ham særdeles godt egnet til denne rollen:  
Byggeteknisk ekspertise:  
Med sin tunge byggetekniske erfaring vil Bjørn kunne bidra med verdifull innsikt i vedlikehold og oppgradering av borettslagets eiendommer. Dette er avgjørende for å sikre forsvarlig byggekvalitet og unngå kostbare feil.  
Ledererfaring:  
Som nåværende styreleder i et annet borettslag har Bjørn allerede bevist sin evne til å lede et styre effektivt. Denne erfaringen vil være uvurderlig for Fagerholt Borettslag.  
Samarbeidsevner:  
Bjørns genuine interesse for samarbeid er en nøkkelegenskap for vellykket styrearbeid. Hans evne til å bygge konsensus og fremme god kommunikasjon vil bidra til et velfungerende styre.  
Forretningsforståelse:  
Som bedriftseier med ansatte har Bjørn verdifull erfaring med økonomistyring, personalledelse og strategisk

planlegging. Disse ferdighetene vil være til stor nytte i styrearbeidet.

Helhetlig perspektiv:

Bjørns brede bakgrunn gir ham et unikt helhetlig perspektiv på borettslagets utfordringer og muligheter. Han vil kunne balansere tekniske, økonomiske og mellommenneskelige hensyn på en god måte.

Bjørn Lyche representerer en sjelden kombinasjon av teknisk kompetanse, ledererfaring og samarbeidsevner. Hans kandidatur til styreledervervet i Fagerholt Borettslag fortjener derfor sterk støtte.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen  
Valgkomiteen innstiller Jan Erik som styremedlem for 2 år.  
- Innehar nødvendig kompetanse og har tidligere erfaring som både styreleder og styremedlem i annet borettslag.  
- Leder- og økonomi kompetanse.  
- Erfaring fra byggdrift.
- 2. Bjørn Lyche (ekstern)

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen
- 2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen
- 3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen
- 4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen

**Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- 1. Hæge Ommundsen  
Innstilt av valgkomiteen.  
  
Styret har fått et godt inntrykk av kandidaten og støtter innstillingen. Kandidaten vurderes som upartisk, profesjonell, erfaren og godt egnet til vervet.
- 2. Drazen Mrvac  
Innstilt av valgkomiteen.  
  
Styret har fått et godt inntrykk av kandidaten og støtter innstillingen. Kandidaten oppleves som engasjert, nysgjerrig, rettferdig og upartisk.
- 3. Annie Haaland  
Innstilt av valgkomiteèn.
- 4. Unni Snilsberg  
Innstilt av valgkomiteèn.
- 5. Kari Gjersum

**Valg av 5 tunutvalg** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som tunutvalg:

- 1. Inger Sletmoen E-tunet
- 2. Frida Hallås E-tunet
- 3. Berit Narten F-tunet
- 4. Anne Mari Endresen G-tunet
- 5. Stein Johansen G-tunet

**Vedlegg**

- 1. 0401 Valgkomiteens innstilling - valg av tillitsvalgte.pdf
- 2. 0401 Vedlegg til Valgkomiteens innstilling 2025 - presentasjon av tillitsvalgte.pdf

Sak 19  
**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 660.000,-

**Styrets innstilling**

Styret foreslår et samlet styrehonorar på 660 000 kroner for perioden. Dette beløpet er nøye vurdert og reflekterer både arbeidsmengden, ansvaret og kompleksiteten i arbeidet styret har stått i det siste året.

Vi ønsker å være åpne og tydelige på hvorfor dette honoraret foreslås:

**Omfang og arbeidsmengde**

Styret har lagt ned betydelig med tid i perioden – langt utover det som kan betegnes som frivillig innsats. Det gjelder både løpende drift, vedlikehold, økonomisk oppfølging og ikke minst arbeidet med prosjekter som gir verdifullt løft for borettslaget.

**Kompetanse og ansvar**

Å sitte i styret innebærer et stort ansvar. Vi forvalter fellesskapets verdier og tar avgjørelser som påvirker både bomiljø og økonomi. Flere av oss har relevant erfaring fra ledelse, økonomi og drift, og denne kompetansen har blitt aktivt brukt for å sikre god forvaltning, effektiv drift og gode prosesser i dialog med leverandører, kommunen og andre aktører.

**Forventninger og tilgjengelighet**

Vi er tilgjengelige for beboere året rundt – både på e-post, telefon og ved akutte situasjoner. Det forventes at vi stiller opp raskt når noe haster, og at vi har oversikt over alt fra tekniske anlegg til budsjett, HMS og konflikthåndtering.

**Sammenlignbare borettslag**

Honoraret er sammenlignbart med tilsvarende borettslag i størrelse og kompleksitet. Det er viktig at honoraret

speiler realitetene i arbeidet – ikke for å berike, men for å anerkjenne innsatsen og gjøre det bærekraftig å ha et kompetent og engasjert styre over tid.

Vi håper dere støtter forslaget og ser verdien av et styre som står på for fellesskapet.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 660.000,-

Sak 20

**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:

- Jeanette Nilsen
- Vebjørn Hallås  
Vebjørn Hallås sitter i styret og er en god kandidat.

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

- Lilas al Taoyl  
Lilas al Taoyl sitter i styret og er en god kandidat.

## Styrets årsrapport

Årsrapport 2024–2025 – Fagerholt borettslag

### 1. Innledning

Denne årsrapporten oppsummerer arbeidet styret har gjennomført i perioden 2024–2025. Fagerholt borettslag er et stort fellesskap med 664 leiligheter og et omfattende ansvar innen drift, vedlikehold og utvikling. Årets arbeid har vært preget av høy aktivitet og bred innsats, særlig innen vedlikehold, sikkerhet, bærekraft, kommunikasjon og fellesskap. Det har også vært et år med målrettet opprydding i tidligere saker og styrking av strukturen for det videre arbeidet.

### 2. Styrets arbeid

Administrasjon og møter: 16 styremøter, 2 ekstraordinære generalforsamlinger, løpende oppfølging via e-post, telefon og digitale verktøy, møter med valgkomité og leverandører, samt uformelle arbeidsmøter ved behov. Kommunikasjon med beboere: Aktiv bruk av Vibbo, informasjonskampanje for papirbaserte utsendelser, gjennomført beboermøter, tilstedeværelse for spørsmål, og oppfølging av henvendelser både i og utenfor arbeidstid.

#### Vedlikehold og prosjekter

Gjennomført: Forprosjekt for rehabilitering av garasjeanlegg, HMS-prosjekt og ekstra sikkerhetstiltak i garasjene, feilretting i ladeanlegg, radonmåling, systematisk HMS og teknisk oppfølging, kartlegging og tiltak i tilfluktsrom, samt gjennomført energikartlegging.

Andre tiltak: Oppgradering av Storstua (gulv, dører, vegger, garderobe), trinn 1 av sommerstien ferdigstilt (fase 2 under planlegging med tilskuddssøknad), rydding av trær, spørreundersøkelse om coax/fiber.

Avtaler: Reforhandling av avtaler med ladeleverandør og RiksTV, med fokus på bedre vilkår og lavere kostnader som del av vårt kontinuerlige arbeid med avtaleoptimalisering.

Spesielle utfordringer: Opprydding i saker fra tidligere år og etablering av bedre struktur og oversikt for fremtidig arbeid.

Sosiale tiltak: Gjennomført julegrantenning og Rusken-aksjon. Under planlegging: sommerfest og loppemarked.

### 3. Fremtidsplaner og strategisk arbeid

Hovedprioriteringer: Rehabilitering av fasader, prioritering av kostnadsbesparende tiltak. Tidligere investeringer som solceller og vannmålere har allerede gitt god effekt og viser verdien av bærekraftige og lønnsomme valg.

Fokusområder: Oppdatert langsiktig vedlikeholdsplan, kontroll på potensielle kostnadstap, reforhandling av avtaler, og trygg og kostnadseffektiv gjennomføring av prosjekter.

### 4. Økonomisk oversikt

Styret viser til årsregnskap og revisjonsrapport. Økonomien er under kontroll, men påvirkes av markedsbetingelser, inflasjon og økte driftskostnader.

Vi har hatt fokus på kostnadsbevissthet, effektive rutiner for innkjøp, og oppfølging av investeringer som styrker borettslagets langsiktige økonomi og bærekraft.

Styret har i perioden arbeidet videre med oppfølging av tidligere tiltak som solcelleanlegg og vannmålere, og forberedt fremtidige prosjekter som rehabilitering av bygningsmassen.

Ingen større investeringer eller endringer vil bli besluttet uten at generalforsamlingen involveres og får anledning til å ta stilling.

I perioden har vi også avskaffet borettslagets kontokreditt for å sikre en sunnere økonomisk struktur. Styret vil fortsette å følge opp økonomien tett i tråd med vårt ansvar for kostnadsstyring og fremtidig rehabilitering.

### Avslutning

Styret takker beboerne for tillit og samarbeid. Det ligger mye arbeid bak driften av et borettslag av vår størrelse, og vi er stolte av det vi har fått til sammen. Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å utvikle Fagerholt borettslag som et trygt, bærekraftig og godt sted å bo – for alle.



Til generalforsamlingen i Fagerholt Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerholt Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 uavhengighetsstandarter) 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

25 av 52

0401 Fagerholt Borettslag.pdf



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 avvirket.

### 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-ene, 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, 9. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1

26 av 52

0401 Fagerholt Borettslag.pdf

FAGERHOLT BORETTSLAG  
ORG.NR. 950 266 287, KUNDENR. 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 | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      |                   |                   |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                   |                   |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 9 615 226         | 1 352 744         |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 14   | 909 294           | 1 045 374         |
| Fradrag for gjennomført påkostn.           |      | 3 556 896         | -2 036 889        |
| Endring anleggsmidler                      | 14   | 1 972 382         | -2 633 313        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 16   | -1 295 164        | -1 487 104        |
| Tilleggsinnb. borettsinnskudd              |      | 15 900            | 0                 |
| Endring øremerk. bankkto                   |      | 23 514            | -21 613           |
| Investering i aksjer/andeler               |      | 100               | 0                 |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>14 798 148</b> | <b>-3 780 801</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      |                   |                   |
|                                            |      | <b>12 272 166</b> | <b>-2 525 982</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                   |                   |
| Omløpsmidler                               |      | 13 657 166        | 2 257 497         |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -1 385 000        | -4 783 479        |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>12 272 166</b> | <b>-2 525 982</b> |

FAGERHOLT BORETTSLAG  
ORG.NR. 950 266 287, KUNDENR. 401

RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2024   | Regnskap<br>2023   | Budsjett<br>2024   | Budsjett<br>2025   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 40 803 989         | 39 579 921         | 42 527 000         | 40 375 000         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 983 817            | 660 704            | 600 000            | 600 000            |
| Antenneanlegg                      |      | 296 861            | 284 964            | 300 000            | 300 000            |
| Andre inntekter                    | 3    | 888 703            | 481 173            | 320 000            | 320 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>42 973 370</b>  | <b>41 006 762</b>  | <b>43 747 000</b>  | <b>41 595 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -3 711 345         | -3 575 713         | -3 917 000         | -3 862 000         |
| Styrehonorar                       | 5    | -660 000           | -400 120           | -570 000           | -660 000           |
| Avskrivninger                      | 15   | -909 294           | -1 045 374         | -700 000           | -700 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -31 750            | -28 750            | -30 000            | -31 000            |
| Andre honorarer                    |      | 0                  | 0                  | -30 000            | -30 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -406 990           | -386 505           | -410 000           | -431 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -205 236           | -119 899           | -100 000           | -700 000           |
| Kontingenter                       |      | -132 800           | -132 800           | -132 600           | -133 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -6 337 235         | -14 279 487        | -11 510 000        | -5 392 000         |
| Forsikringer                       |      | -2 162 520         | -1 779 726         | -2 036 000         | -2 443 000         |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -7 363 441         | -6 305 971         | -7 319 000         | -8 273 400         |
| Energi/fyring                      |      | -2 050 009         | -2 083 274         | -2 500 000         | -2 500 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -1 831 440         | -2 850 819         | -3 022 000         | -1 424 000         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -2 943 106         | -2 642 530         | -2 871 000         | -3 307 000         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-28 745 166</b> | <b>-35 630 968</b> | <b>-35 147 600</b> | <b>-29 886 400</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      |                    |                    |                    |                    |
|                                    |      | <b>14 228 204</b>  | <b>5 375 794</b>   | <b>8 599 400</b>   | <b>11 708 600</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 11   | 182 615            | 44 882             | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 12   | -4 795 593         | -4 067 932         | -5 211 000         | -4 690 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-4 612 978</b>  | <b>-4 023 050</b>  | <b>-5 211 000</b>  | <b>-4 690 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      |                    |                    |                    |                    |
|                                    |      | <b>9 615 226</b>   | <b>1 352 744</b>   | <b>3 388 400</b>   | <b>7 018 600</b>   |
| <b>Overføringer:</b>               |      |                    |                    |                    |                    |
| Til opptjent egenkapital           |      | 9 615 226          | 1 352 744          |                    |                    |



FAGERHOLT BORETTSLAG  
ORG.NR. 950 266 287, KUNDENR. 401  
BALANSE

|                                 | Note | 2024               | 2023               |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                    |                    |
| Bygninger                       | 13   | 166 715 241        | 164 662 211        |
| Rehabilitering                  |      | 0                  | 2 036 889          |
| Tomt                            |      | 2 364 056          | 2 364 056          |
| Andre varige driftsmidler       | 14   | 2 481 579          | 5 363 255          |
| Miljøbankkonto, øremerket       |      | 143 156            | 1 020 723          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>171 704 032</b> | <b>175 447 134</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Kundefordringer                 |      | 63 017             | 0                  |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 266 938            | 990 466            |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 3 344 936          | 468 292            |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken   |      | 137 689            | 106 720            |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 9 844 586          | 692 019            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>13 657 166</b>  | <b>2 257 497</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>185 361 199</b> | <b>177 704 631</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 664 * 100  |      | 66 400             | 66 300             |
| Opptjent egenkapital            | 15   | 83 241 854         | 70 053 591         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>83 308 254</b>  | <b>70 119 891</b>  |
| <b>GJELD</b>                    |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 16   | 84 970 348         | 86 265 512         |
| Borettsinnskudd                 | 17   | 15 556 100         | 15 540 200         |
| Avsetning bomiljøtiltak         | 18   | 141 496            | 995 549            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>100 667 944</b> | <b>102 801 261</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |      | 764 632            | 1 039 004          |
| Kassekreditt (avsluttet)        |      | 0                  | 2 679 013          |
| Skyldige offentlige avgifter    | 19   | 264 277            | 221 851            |
| Påløpte renter                  |      | 25 815             | 410 482            |
| Påløpte avdrag                  |      | 0                  | 112 337            |
| Annen kortsiktig gjeld          | 20   | 330 277            | 320 791            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>1 385 001</b>   | <b>4 783 479</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>185 361 199</b> | <b>177 704 631</b> |



|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 21 | 121 557 705 | 126 557 705 |
| Garantiansvar |    | 0           | 0           |

Oslo, 07.04.2025  
Styret i Fagerholt Borettslag

Jeanette Helen Nilsen                      Morten Løvlie                      Lilas Al Taoyl

Ralph Darwin Santos Angulo

**NOTE: 1**  
**REGNSKAPSPRINSIPPER**  
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**  
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

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Felleskostnader                | 38 354 848 |
| Kapitalinnkalling              | 897 390    |
| Trappevask                     | 754 110    |
| Parkeringsleie                 | 350 700    |
| Lokaler                        | 318 321    |
| Ekstra kjellerbod              | 93 600     |
| Brensel                        | 80 352     |
| Kabel-TV                       | 32 035     |
| Vedlikehold                    | 12 000     |
| Strøm/lys                      | 1 500      |
| Eiendomsskatt                  | 1 408      |
| SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER | 40 896 264 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Forretningslokale              | -37 500    |
| Bodleie                        | -32 850    |
| Parkering                      | -21 925    |
| SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER | 40 803 989 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Parkering                          | 206 550 |
| Automatpenger                      | 251 275 |
| Kortterminal                       | 114 138 |
| Diverse viderefakturerte kostnader | 316 740 |
| SUM ANDRE INNTEKTER                | 888 703 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte     | -2 508 772 |
| Overtid                        | -170 348   |
| Annen lønn, ikke feriepenger   | -9 000     |
| Påløpte feriepenger            | -330 277   |
| Arbeidsgiveravgift             | -534 525   |
| Pensjonskostnader innskudd     | -58 614    |
| AFP-pensjon                    | -54 562    |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -2 007     |
| Yrkesskadeforsikring           | -7 500     |
| Refusjon sykepenger            | 614        |
| Bedriftshelsetjeneste          | -9 365     |
| Arbeidsklær                    | -26 989    |
| SUM PERSONALKOSTNADER          | -3 711 345 |

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 pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.



NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 660 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 516, jf. noten om andre driftskostnader og det er gitt gavekort for tilstedeværelse på arrangementer for kr 2 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Juridisk bistand        | -5 688   |
| Tilleggstjenester, OBOS | -53 446  |
| OBOS Prosjekt AS        | -7 234   |
| Andre konsulentonorar   | -10 640  |
| Norconsult AS           | -128 228 |
| SUM KONSULENTHONORAR    | -205 236 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -1 621 702 |
| Drift/vedlikehold VVS                | -1 218 220 |
| Drift/vedlikehold elektro            | -450 476   |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -956 455   |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg       | -31 250    |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -419 831   |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -527 504   |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg      | -176 116   |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -127 514   |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg   | -16 104    |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -596 486   |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg       | -130 129   |
| Egenandel forsikring                 | -56 000    |
| Kostnader dugnader                   | -9 449     |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD             | -6 337 235 |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Eiendomsskatt          | -1 411     |
| Vann- og avløpsavgift  | -4 878 608 |
| Renovasjonsavgift      | -2 483 422 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -7 363 441 |



NOTE: 10  
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie                        | -7 322            |
| Container                        | -137 481          |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -15 000           |
| Diverse leiekostnader/leasing    | -203 534          |
| Verktøy og redskaper             | -16 076           |
| Telefon-/kontormaskiner          | -4 428            |
| Driftsmateriell                  | -32 516           |
| Lyspærer og sikringer            | -1 939            |
| Vakthold                         | -1 021 810        |
| Renhold ved firmaer              | -921 454          |
| Andre fremmede tjenester         | -41 925           |
| Kontor- og datarekvisita         | -25 683           |
| Trykksaker                       | -30 255           |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -1 000            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -7 516            |
| Andre kontorkostnader            | -84 528           |
| Telefon, annet                   | -17 012           |
| Porto                            | -440              |
| Drivstoff biler, maskiner osv.   | -31 786           |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.  | -306 902          |
| Kontingenter                     | -1 500            |
| Gaver                            | -4 680            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 125            |
| Velferdskostnader                | -25 194           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-2 943 106</b> |

NOTE: 11  
FINANSINNTEKTER

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 21 201         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 160 393        |
| Andre renteinntekter                | 1 021          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>182 615</b> |

NOTE: 12  
FINANSKOSTNADER

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt     | -4 753 595        |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -1 000            |
| Renter på leverandørgjeld                      | -1 674            |
| Renter og provisjon på kassekreditt            | -39 324           |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                     | <b>-4 795 593</b> |

NOTE: 13  
BYGNINGER

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1974 | 74 570 000         |
| Tilgang 2014             | 3 173 657          |
| Tilgang i år             | 2 053 030          |
| Tilgang 1995             | 56 269 800         |
| Tilgang 2018             | 30 648 754         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>166 715 241</b> |

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: 14  
VARIGE DRIFTSMIDLER

|                     |          |   |
|---------------------|----------|---|
| El-sykler           | 20 114   |   |
| Tilgang 2021        | -20 113  |   |
| Avskrevet tidligere |          | 1 |
| Feiemaskin nr. 3    |          |   |
| Kostpris            | 38 125   |   |
| Avskrevet tidligere | -38 124  |   |
|                     |          | 1 |
| Fliskutter          |          |   |
| Tilgang 2021        | 35 000   |   |
| Avskrevet tidligere | -34 999  |   |
|                     |          | 1 |
| Høytrykkvasker      |          |   |
| Tilgang 2020        | 38 639   |   |
| Avskrevet tidligere | -30 909  |   |
| Avskrevet i år      | -7 729   |   |
|                     |          | 1 |
| Kubota F2400        |          |   |
| Tilgang 2015        | 356 250  |   |
| Avskrevet tidligere | -356 249 |   |
|                     |          | 1 |
| Sandstrøer          |          |   |
| Tilgang 2018        | 81 250   |   |
| Avskrevet tidligere | -58 038  |   |
| Avskrevet i år      | -23 211  |   |
|                     |          | 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         | -476 007   |           |  |
| Avskrevet i år              | -50 105    |           |  |
|                             |            | 1         |  |
| Graveringsutstyr            |            |           |  |
| Tilgang 2000                | 22 932     |           |  |
| Avskrevet tidligere         | -22 931    |           |  |
|                             |            | 1         |  |
| Avfallsanlegg               |            |           |  |
| Tilgang 2018                | 4 993 377  |           |  |
| Tilgang 2019                | 187 500    |           |  |
| Avskrevet tidligere         | -2 590 435 |           |  |
| Avskrevet i år              | -518 087   |           |  |
|                             |            | 2 072 355 |  |
| Ballbinge                   |            |           |  |
| Tilgang 2014                | 517 313    |           |  |
| Avskrevet tidligere         | -191 411   |           |  |
| Avskrevet i år              | -20 693    |           |  |
|                             |            | 305 209   |  |
| Solcelleanlegg              |            |           |  |
| Tilgang 2023                | 2 633 313  |           |  |
| Tilskudd OBOS Miljøfond     | -1 020 723 |           |  |
| Tilskudd Oslo kommune       | -951 659   |           |  |
| Avskrevet tidligere         | -376 188   |           |  |
| Avskrevet i år              | -284 742   |           |  |
|                             |            | 1         |  |
| Traktorgarasje              |            |           |  |
| Tilgang 1996                | 236 358    |           |  |
| Avskrevet tidligere         | -127 631   |           |  |
| Avskrevet i år              | -4 727     |           |  |
|                             |            | 104 000   |  |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER     | 2 481 579  |           |  |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER     | -909 294   |           |  |
| NOTE: 15                    |            |           |  |
| OPPTJENT EGENKAPITAL        |            |           |  |
| Opptjent egenkapital IB 1/1 | 70 053 591 |           |  |
| Årsresultat                 | 9 615 226  |           |  |
| Salgsgevinst leilighet      | 3 573 037  |           |  |
| SUM OPPTJENT EGENKAPITAL    | 83 241 854 |           |  |

|                                                                                       |             |             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--|
| NOTE: 16                                                                              |             |             |  |
| PANTE- OG GJELDSBREVLÅN                                                               |             |             |  |
| OBOS Boligkreditt                                                                     |             |             |  |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente.                                          |             |             |  |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.                              |             |             |  |
| Opprinnelig 2022                                                                      | -88 935 009 |             |  |
| Nedbetalt tidligere                                                                   | 3 130 902   |             |  |
| Nedbetalt i år                                                                        | 1 295 164   |             |  |
|                                                                                       |             | -84 508 943 |  |
| Oslo kommune                                                                          |             |             |  |
| Rente- og avdragsfritt lån                                                            |             |             |  |
| Opprinnelig 1972                                                                      | -461 405    |             |  |
| Nedbetalt tidligere                                                                   | 0           |             |  |
| Nedbetalt i år                                                                        | 0           |             |  |
|                                                                                       |             | -461 405    |  |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN                                                           | -84 970 348 |             |  |
| NOTE: 17                                                                              |             |             |  |
| BORETTSINNSKUDD                                                                       |             |             |  |
| Opprinnelig i år                                                                      | -15 900     |             |  |
| Opprinnelig 1974                                                                      | -15 470 500 |             |  |
| Øket 2000                                                                             | -29 900     |             |  |
| Øket 1986                                                                             | -19 900     |             |  |
| Øket 1989                                                                             | -19 900     |             |  |
| SUM BORETTSINNSKUDD                                                                   | -15 556 100 |             |  |
| NOTE: 18                                                                              |             |             |  |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD                                                                |             |             |  |
| Avsetning bomiljøtiltak                                                               | -141 496    |             |  |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD                                                            | -141 496    |             |  |
| NOTE: 19                                                                              |             |             |  |
| SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER                                                          |             |             |  |
| Forskuddstrekk                                                                        | -137 689    |             |  |
| Skyldig arbeidsgiveravgift                                                            | -126 588    |             |  |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER                                                      | -264 277    |             |  |
| NOTE: 20                                                                              |             |             |  |
| ANNEN KORTSIKTIG GJELD                                                                |             |             |  |
| Feriepenger                                                                           | -330 277    |             |  |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD                                                            | -330 277    |             |  |
| NOTE: 21                                                                              |             |             |  |
| PANTSTILLELSE                                                                         |             |             |  |
| Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:                              |             |             |  |
| Borettsinnskudd                                                                       | 15 556 100  |             |  |
| Pantelån                                                                              | 84 970 348  |             |  |
| TOTALT                                                                                | 100 526 448 |             |  |
| Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi: |             |             |  |
| Bygninger                                                                             | 164 662 211 |             |  |
| Tomt                                                                                  | 2 364 056   |             |  |
| TOTALT                                                                                | 167 026 267 |             |  |

INSTRUKS FOR VALGKOMITÉ

- 1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst tre og høyst 5 medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
- 2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.
- 3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.
- 4. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
- 5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
- 6. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.
- 7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
- 8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Fagerholt borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen og øvrige utvalg. Det bør strebes etter å finne kandidater til verv som innehar kompetanse som trengs i borettslaget. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
- 9. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare iht. vedtekter og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
- 10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
- 11. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
- 12. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
- 13. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.
- 14. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
- 15. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen

Sak

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har i sitt arbeid fått flere forslag til gode kandidater, som positivt ønsker å bidra med sin kompetanse i Fagerholt borettslag. Det har vært utfordrende og tidkrevende arbeid med å finne og vurdere kandidater, siden valgkomiteens arbeid ikke har noe formelt mandat som er vedtatt av Generalforsamlingen. Derfor har et av medlemmene i valgkomiteen sendt inn forslag om vedtektsendring av dette, slik at dette kommer på plass til neste valg. Vi har gjennomført samtaler med de vi mener er aktuelle kandidater og innhentet skriftlige presentasjoner til styrevervene (vedlegg). Sittende styre, har også ytret at det er aktuelt med flere tillitsvalgte inn i styret. Ut fra dette, har vi kommet frem til vår innstilling. Da vi har fått flere forslag til verv enn det er plasser til tillitsvalgte, har vi listet disse kandidatene opp som Andre kandidater som ikke er innstilt. I tillegg til de foreslåtte kandidater som er opplistet i innstillingen vår, mottok vi to forslag til eksterne kandidater til styreledervervet. Disse kandidatene har vi vurdert som ikke aktuelle denne gangen.

Valgkomiteens innstilling:

1. Valg av styreleder - velges for 2 år

Jeanett Nilsen stiller til valg som styreleder

- Innehar vervet i dag, og gjør en meget god jobb
- Valgkomiteen ønsker at det skal være kontinuitet i styreledervervet, slik at de påstartede prosjekter mm., blir ivaretatt på en god måte
- Jeanett innehar nødvendig kompetanse og personlig egnethet for å gjøre en god jobb for Fagerholt borettslag som styreleder

2. Valg av styremedlem – velges for 2 år

Jan Erik Knutsen stiller til valg som styremedlem.

- Innehar nødvendig kompetanse og har tidligere erfaring som både styreleder og styremedlem i annet borettslag

- Leder- og økonomi kompetanse

- Erfaring fra byggdrift

Andre kandidater som ikke er innstilt

Styrelederverv: Øyvind Stabell

Karlo Pettersen foreslår Øyvind Stabel, vår tidligere styreleder, som ny styreleder ved kommende valg i Fagerholt Borettslag.

«For redelighetens skyld ved en eventuell avstemming over flere kandidater, bør det diskuteres om forventet honorar til styreleder/styre komme fram i forkant av valg da det har vist seg at det fort kommer diskusjoner rundt honoraret i ettertid, noe som er unødvendig og belastende for de det eventuelt gjelder.»

Styremedlem: Bjørn Lyche

Karlo Pettersen vil sterkt anbefale Bjørn Lyche som styreleder for Fagerholt Borettslag. Bjørn besitter en unik kombinasjon av kompetanse og erfaring som gjør ham særdeles godt egnet til denne rollen:

**Byggeteknisk ekspertise:**

Med sin tunge byggetekniske erfaring vil Bjørn kunne bidra med verdifull innsikt i vedlikehold og oppgradering av borettslagets eiendommer. Dette er avgjørende for å sikre forsvarlig byggekvalitet og unngå kostbare feil.

**Ledererfaring:**

Som nåværende styreleder i et annet borettslag har Bjørn allerede bevist sin evne til å lede et styre effektivt. Denne erfaringen vil være uvurderlig for Fagerholt Borettslag.

**Samarbeidsevner:**

Bjørns genuine interesse for samarbeid er en nøkkelegenskap for vellykket styrearbeid. Hans evne til å bygge konsensus og fremme god kommunikasjon vil bidra til et velfungerende styre.

**Forretningsforståelse:**

Som bedriftseier med ansatte har Bjørn verdifull erfaring med økonomistyring, personalledelse og strategisk planlegging. Disse ferdighetene vil være til stor nytte i styrearbeidet.

**Helhetlig perspektiv:**

Bjørns brede bakgrunn gir ham et unikt helhetlig perspektiv på borettslagets utfordringer og muligheter. Han vil kunne balansere tekniske, økonomiske og mellommenneskelige hensyn på en god måte.

Bjørn Lyche representerer en sjelden kombinasjon av teknisk kompetanse, ledererfaring og samarbeidsevner. Hans kandidatur til styreledervervet i Fagerholt Borettslag fortjener derfor sterk støtte.

**3. Valg av varamedlemmer**

Valgkomiteen ønsker å innstille 4 tillitsvalgte til varaverv. Styret har mange arbeidsoppgaver som med fordel kan fordeles til flere. Ved å øke antallet medlemmer, vil arbeidsoppgavene kunne fordeles på flere. Flere vil også bygge sin kompetanse innenfor styrearbeid, noe som er positivt fremover for borettslaget.

-Sarmad Waheed Saeed

-Anne Strand

-Karlo Pettersen

-Vebjørn Riis Hallås

**4. Valg av medlemmer til valgkomitè**

Vi har mottatt flere forslag til kandidater til valgkomiteen. Vi anser at det er fornuftig med en balanse både på kjønn og uavhengighet i en valgkomite. Vårt forslag til innstilling er dermed:

-Drazen Mrvac

-Hæge Ommundsen

-Annie Haaland

-Unni Snilsberg

**Andre kandidater som har stilt til valg i valgkomiteen som ikke er innstilt**

-Grete Rønning

-Kari Gjersum

**5. Valg av tunutvalg**

-Inger Sletmoen E-tunet

-Frida Hallås E-tunet

-Berit Narten F-tunet

-Stein Johansen G-tunet

-Anne Mari Endresen G-tunet

**Vedlegg til sak: Valgkomiteens innstilling til tillitsverv i Fagerholt borettslag**

Valgkomiteen har i sitt arbeid fått flere forslag til gode kandidater, som positivt ønsker å bidra med sin kompetanse i Fagerholt borettslag. Det har vært utfordrende i arbeidet med å finne og vurdere kandidater, siden valgkomiteens arbeid ikke har noe formelt mandat som er vedtatt av Generalforsamlingen. Derfor har et av medlemmene i valgkomiteen sendt inn forslag om endring av vedtekter, slik at dette kommer på plass til neste valg. Vi har gjennomført samtaler med de vi mener er aktuelle kandidater og innhentet skriftlige presentasjoner til styrevervene. Sittende styre, har også ytret at det er aktuelt med flere tillitsvalgte inn i styret. Ut fra dette, har vi kommet frem til vår innstilling.

Det ønskes kontinuitet i styreledervervet og vi mener Jeanett Nilsen er godt egnet til å gjøre en god jobb med å lede borettslaget. Nedenunder følger presentasjon av de foreslåtte.

**Presentasjon av innstilt styreleder Jeanett Nilsen**

**Personlige egenskaper:**

- Ansvarsbevisst, rettferdig og strukturert
- Nøyaktig og tålmodig i beslutningsprosesser
- Fleksibel og løsningsorientert
- Lagspiller som verdsetter samarbeid
- Positiv og nysgjerrig til nye løsninger
- Lojal og følger opp vedtak og planer ansvarlig

**Nøkkelkvalifikasjoner:**

- Erfaring med ledelse, styrearbeid og økonomistyring
- Bruker tid på å sette meg inn i borettslaget - både hvordan det er drevet og hvordan det bør drives videre
- God forståelse for budsjettering og langsiktige investeringer
- Strukturert tilnærming til vedlikehold og oppgraderinger
- Evne til å prioritere tiltak som gagnar alle andelseiere
- Fokus på rettferdig fordeling av borettslagets ressurser
- Sterk samarbeidsvilje og evne til å jobbe godt med andre for å finne løsninger

**Spesifiser dine samarbeidsevner:**

- Åpen og inkluderende dialog med styret og beboerne
- Evne til å balansere ulike interesser på en rettferdig måte
- Jobber strukturert for å finne gode, langsiktige løsninger

**Hva kan du bidra med i Fagerholt borettslag?**

- Sikre ansvarlig økonomistyring og langsiktig budsjettering
- Strukturell vedlikeholdsplanlegging for å unngå fremtidige kostnadssmeller
- Skape mer åpenhet og engasjement blant beboerne

**Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?**

- Rettferdig og bærekraftig forvaltning av borettslagets ressurser
- Forutsigbar økonomisk planlegging for større prosjekter
- Bedre vedlikehold og oppgradering av bygningsmasse og fellesarealer
- Økt engasjement, samhold og deltagelse fra beboerne

**Presentasjon av innstilt styremedlem Jan Erik Knutsen**

**Personlige egenskaper:**

Jeg oppfattes som en positiv og rolig person.

Er systematisk og liker forutsigbarhet – har dermed fungert som prosjektleder i forskjellige situasjoner.

Det skal også sies at jeg pt ikke bor i Fagerholt borettslag, men planlegger å flytte dit i løpet av noen måneder.

Jeg har vært sammen med Hege Andresen i over 16 år og har dermed oppholdet meg mye i borettslaget. Vi giftet oss i november -23 og når nå barna er blitt store planlegger vi å flytte sammen.

Hun har bodd i borettslaget i veldig mange år og liker seg veldig godt, så det eneste alternativet er visstnok at jeg flytter inn til henne.

**Nøkkelkvalifikasjoner:**

Styremedlem i Bjørnheim Borettslag 2017 til 2018

Styreleder i Bjørnheim Borettslag 2018 til 2023

Borettslaget har 384 leiligheter og et budsjett på ca 25 mill.

I min periode som styreleder gjennomførte vi blant annet tekking av alle tak, renovering av felles berederrom, opplegg for lading av elbiler i alle garasjer og en rekke mindre prosjekter.

Diverse lederstillinger innen IT virksomhet som leverer økonomiløsninger til bedrifter.

Jeg har dermed en god økonomi og regnskapsforståelse.

Mer info finner dere her: <https://www.linkedin.com/in/jan-erik-knutsen-3694aba/>

De siste 10 årene har jeg også vært ansvarlig for våre forskjellige lokaler, deriblant ca 1000 kvm på Helsfyr. Dette inkluderer leiekontrakter, serviceavtaler, vedlikehold osv.

Jeg vil ellers påstå at jeg er over middels praktisk anlagt, så uten å være fagmann innen bygg har jeg god forståelse innen området.

**Spesifiser dine samarbeidsevner:**

Jeg er vant til å være leder i mange forskjellige situasjoner som innebærer å bidra til samarbeid mellom mennesker og avdelinger. Både i jobbsammenheng og i borettslaget har jeg ofte vært ute for at det kan være vært utfordrende å få til et godt samarbeid. Min erfaring er man her kan komme langt med en faktabasert og pragmatisk tilnærming.

God og tydelig kommunikasjon er noe jeg legger vekt på og som ofte undervurderes. Spesielt gjelder dette i et borettslag hvor beboerne har vidt forskjellig bakgrunn og kanskje en begrenset forståelse for hvordan et borettslag fungerer.

**Hva kan du bidra med i Fagerholt borettslag?**

Med en kombinasjon av praktisk og teoretisk erfaring innen områdene som må håndteres av styret i et borettslag, så tror jeg at jeg kan bidra med relevant kompetanse og være en støttespiller for øvrig styre og styreleder.

**Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?**

Styrets hovedoppgave er jo ofte å sørge for drift og vedlikehold av bygg og tekniske installasjoner.

Det å ikke undervurdere hva dette innebærer av jobb og kostnader er vesentlig for styret i et borettslag. Samtidig har jo styret en service funksjon overfor beboerne, dette gjelder både å bidra til et godt og trygt bomiljø og forutsigbar og rettferdig håndtering av beboersaker.

Fagerholt har en flott plassering med marka på den ene siden og kort vei til det meste i Oslo på den andre siden. Med det presset som er på boligpriser i Oslo, så tror jeg at vi kan oppleve en økt etterspørsel etter leiligheter i en rekke borettslag i Groruddalen. Det bidrar også til at flere småbarnsfamilier etablerer seg hos oss – noe som er veldig positivt for miljøet.

**Presentasjon av innstilt varamedlem Sarmad Waheed Saeed**

**Personlige egenskaper:**

En samarbeidsvillig person med stor gjennomføringsevne og som er opptatt av at å ha god dialog.

**Nøkkelkvalifikasjoner:**

Har bodd i Fagerholt borettslag i 17 år. Er ingeniør i fornybar energiteknologi og har erfaring med prosjektarbeid, prosjektledelse, oppfølging av kunder og leverandører og forhandling av avtaler.

**Spesifiser dine samarbeidsevner:**

Er vant til å samarbeide med andre da jeg har en koordinerende rolle i tverrfaglige prosjekter der samhandling med ulike interne avdelinger og eksterne partnere er sentralt i min arbeidshverdag.

**Hva kan du bidra med i Fagerholt borettslag styre?**

Jeg er mest opptatt av at borettslaget skal ha gode avtaler og tenker å bidra til saker som angår nye/eksisterende avtaler, prosjektarbeid og oppfølging og planlegging av vedlikehold av borettslaget, men kan også tenke meg å jobbe med andre saker som økonomi etc. Det viktigste for meg er at flere personer skal få erfaring fra styrearbeid for å kunne sikre kontinuitet og at det ikke blir behov for eksterne styreledere/-medlemmer i fremtiden.

**Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?**

- Innhente etterslepet i vedlikehold av borettslaget.
- Undersøke mulighetene for å redusere kostnader eller øke borettslagets inntekter.
- Oppgradere lekeplassene for barna.
- Skape et samlingssted for ungdommene i borettslaget enten i regi av borettslaget eller i samarbeid med bydelen/andre borettslag og fritidsklubben i området for å unngå samlinger i borettslagets ganger.

**Presentasjon av innstilt varamedlem Anne Strand**

**Personlige egenskaper:**

Samarbeider godt med andre/kolleger, er pålitelig, samarbeidsvillig.

**Nøkkel kvalifikasjoner:**

Erfaring med å jobbe i store team ( utdannet paramedic OUS 17 års erfaring). God på kommunikasjon. Udannet som veiledere i tillegg.

**Samarbeidsevne:**

Samarbeider godt med andre, hører på andre forslag, evne til å håndtere kunder/brukere og andre partnere.

**Hva jeg kan bidra med i Fagerholt:**

Være med å lage forslag/bidrag yter, klar og tydelig ( vant til det i jobben min) Lage/planlegge sosiale sammenkomster.

**Stikkord om langsiktig tanker om Borettslaget:**

Fasadeutskiftning (på tide å følge utviklingen) få borettslaget modernisert ( ser ikke bra ut her). Varmtvann beredere ned i kjeller, varmtvann/fyring inkludert i husleien. Det vil bli mye enklere hvis det blir fasade utskifting pga da økes husleien og det skremmer ikke folk hvis varmtvann og fyring blir inkludert i husleien.

**Presentasjon av innstilt varamedlem Karlo Pettersen**

**Personlige egenskaper:**

Har stor rettferdighetssans og er opptatt av at arbeidsprosessene i et teamarbeid fungerer optimalt med fokus på arbeidsfordeling og økonomi.

**Nøkkelkvalifikasjoner:**

Har sittet i styret i Fagerholt Borettslag i 2 år tidligere og er dermed kjent med borettslaget og vanlig styrearbeid. Eier i dag en liten bedrift hvor jeg styrer økonomi samt sitter i styret på. Har tidligere hatt styreverv i idrettslag samt et fiskerlag.

**Spesifiser dine samarbeidsevner:**

Er genuint interessert i å finne de beste løsningene for borettslaget og forfølge arbeidsprosesser med et kritisk blikk med tanke på å holde kostnadene så lave som mulig for beboerne uten at det går ut over vår bygningsmasse eller vedlikeholdet av den på en negativ måte.

**Hva kan du bidra med i Fagerholt borettslag?**

Jeg kan bidra med kontinuitet i styret Fagerholt Borettslag. Kjenner til en del som er/bør være på agendaen til borettslaget med tanke på større vedlikehold som må utredes og med fordeling av arbeidsoppgaver til disse.

**Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?**

Bidra til å følge vedlikeholdsplanen til borettslaget, samt forbedre denne. Hva må og bør utbedres av både tyngre og lettere vedlikehold samt tidsfristen for dette. Bidra til å holde fokus på at kostnadene ikke «løper løpsk» for beboerne. Være med på å gjøre borettslaget til et borettslag folk har lyst til å bo i og trives. Vil bidra til et stabilt styre som har kontroll på drifta av borettslaget og som trår til når det er nødvendig.

**Presentasjon av innstilt varamedlem Vebjørn Riis Hallås**

Vebjørn sitter som varamedlem i styret pt. Han er ønsket av det sittende styret til et nytt år som varamedlem da han bidrar positivt. Vi mener også Vebjørn bør sitte et år til for å få kontinuitet i styret.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 17.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 20.06.25  
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.

|                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Sak 1</div><div>Valg av møteleder</div><div>Anders Thorud fra Obos er valgt.</div><div><input type="checkbox"/> For</div><div><input type="checkbox"/> Mot</div></div>                                                             |
| <div><div>Sak 2</div><div>Valg av protokollvitner</div><div>Frida Hallås og Hadi Baydoun er valgt</div><div><input type="checkbox"/> For</div><div><input type="checkbox"/> Mot</div></div>                                                  |
| <div><div>Sak 3</div><div>Godkjenning av møteinnkallingen</div><div>Møteinnkallingen godkjennes</div><div><input type="checkbox"/> For</div><div><input type="checkbox"/> Mot</div></div>                                                    |
| <div><div>Sak 4</div><div>Årsrapport og årsregnskap</div><div>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</div><div><input type="checkbox"/> For</div><div><input type="checkbox"/> Mot</div></div>      |
| <div><div>Sak 5</div><div>Endring av vedtekter - Valgkomite</div><div>Generalforsamling vedtar endringer av vedtekter og instruks for valgkomiteen</div><div><input type="checkbox"/> For</div><div><input type="checkbox"/> Mot</div></div> |

Sak 6

Endring av vedtekter § 8-1 Styret

Generalforsamlinen vedtar å legge til følgende andre ledd i vedtektenes § 8-1 Styret (2)

Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

☐ For

☐ Mot

Sak 7

Endring av vedtekter - § 8-1 Styret

Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende fjerde ledd i vedtektenes § 8-1 Styret: (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.

☐ For

☐ Mot

Sak 8

Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

Nytt punkt under 3.

3.10 Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesområder/areal. Hvis dette oppdages, kan andelseier bli økonomisk ansvarlig for å få fjernet dette.

☐ For

☐ Mot

Sak 9

Endring av husordensregler pkt. 2.3 TV, radio og parabol

Husordensregler pkt. 2.3 endres til Fibernett/parabol

2.3.1 Endres til feil på ditt fibernett, meldes til GlobalConnect.

2.3.2 Endres til Andelseier må ikke gjøre inngrep/reparasjoner på borettslagets fiberkabler uten styrets godkjenning. Tekniske installasjoner som ruter mm. skal følge leiligheten ved eventuell salg.

☐ For

☐ Mot

Sak 10

Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser

Endre punkt 7. i pkt. 2.4 Balkonger, vinduer og markiser som foreslått i forslaget.

☐ For

☐ Mot

47 av 52

Sak 11

Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen

Endre husordensregler og legge til punkt 10. i pkt. 3.2 Bruk av boligen som beskrevet i forslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 12

Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet

Generalforsamlingen godkjenner å utvide punkt 2.2 i bo-reglene med nytt underpunkt 1a, for å tydeliggjøre sanksjoner ved brudd på forbudet mot avtrekksvifter tilknyttet felles luftekanaler.

☐ For

☐ Mot

Sak 13

Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar

Generalforsamlingen vedtar å opprettholde og presisere vedtaket fra 2018, i tråd med styrets innstilling.

☐ For

☐ Mot

Sak 14

Kameraer i alle etasjer

a)

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

☐ For kameraer i alle etasjer

☐ Mot kameraer i alle etasjer

b)

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

☐ Flere overvåkningskameraer

☐ Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt etablere målrettet kameraovervåking i fellesarealer med særskilte utfordringer, herunder inngangspartier, søppelstasjoner og andre relevante uteområder. Styret skal vurdere lovlighet og praktisk gjennomføring, og legge saken frem for generalforsamlingen før endelig beslutning tas.

48 av 52

Sak 15 Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

a)

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

☐ For forslag til generalforsamling i fagerholt borettslag 14.mai

☐ Mot forslag til generalforsamling i fagerholt borettslag 14.mai

b)

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

☐ Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.

☐ Styret i Fagerholtet borettslag gis fullmakt til å vurdere om det er hensiktsmessig å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. Dersom styret anser tidspunktet som riktig, skal utredningen særlig omfatte større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og mer tilpassede løsninger for vårt borettslag. Resultatet av utredningen, samt eventuell anbefaling, legges frem for generalforsamlingen ved første hensiktsmessige anledning.

Sak 16 Varmepumper i oppganger

a)

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

☐ For varmpumper i oppganger

☐ Mot varmpumper i oppganger

b)

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

☐ Installering av varmpumper i oppganger for å sikre jevnere temperatur i leiligheter kalde og varme perioder av året.

☐ Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede det foreslåtte tiltaket, herunder vurdere det opp mot andre relevante løsninger. Resultatet av utredningen legges frem for generalforsamlingen på et hensiktsmessig tidspunkt før eventuell videre beslutning.

Sak 17 Honorar til komiteer og utvalg

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

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ 1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen

☐ 2. Øyvind Stabell (Ekstern)

☐ 3. Bjørn Lycke (Ekstern)

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ 1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen

☐ 2. Bjørn Lyche (ekstern)

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

☐ 1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen

☐ 2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen

☐ 3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen

☐ 4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen

**Valgkomité** (kun 4 skal velges)

☐ 1. Hæge Ommundsen

☐ 2. Drazen Mrvac

☐ 3. Annie Haaland

☐ 4. Unni Snilsberg

☐ 5. Kari Gjersum

**Tunutvalg** (kun 5 skal velges)

☐ 1. Inger Sletmoen E-tunet

☐ 2. Frida Hallås E-tunet

☐ 3. Berit Narten F-tunet

☐ 4. Anne Mari Endresen G-tunet

☐ 5. Stein Johansen G-tunet

**Sak 19    Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 660.000,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 20    Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 2 skal velges)

☐ Jeanette Nilsen

☐ Vebjørn Hallås

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

☐ Lilas al Taoyl



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## 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 kontaktnfo både på andelshaver og håndverker.
4. Alle andelseiere oppfordres til å vise hensyn og ikke være til sjananse 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 frostskares.

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 godkjenning.
3. Andelseier må ikke gjøre inngrep/reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjenning.

#### 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 sjananse 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 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 ferdsl 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 henges 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 beplantninger 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 kjøretøyet 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. Handikaplasser 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.fagerholtbri.no](http://www.fagerholtbri.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.



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

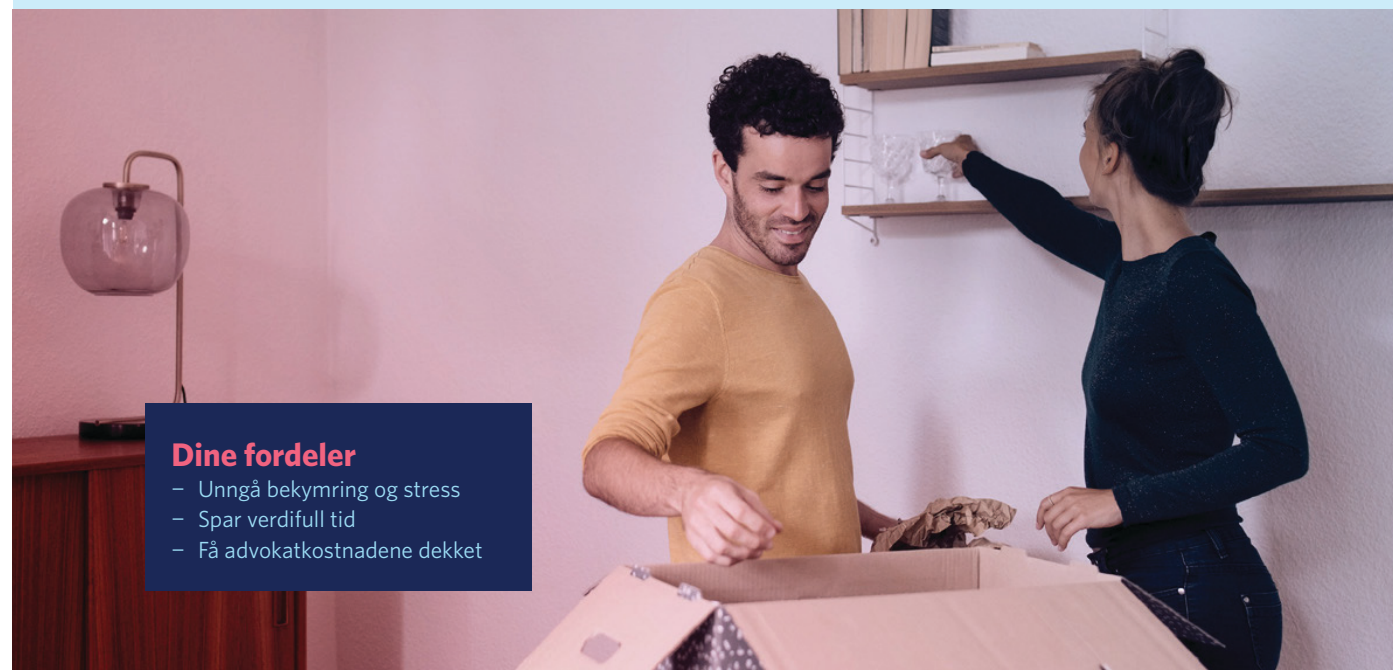
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**  
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 9 300  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 13 500 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 18 900 |



soderbergpartners.no/eiendom



## 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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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 med.
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/avgrenskingskabel 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



## Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen  
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no  
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

Budskjema

Michelle Lehn Jensen  
michelle.lehn@emera.no  
458 84 505



Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON  
Legg ID her

IDENTIFIKASJON  
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING