

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Paal Bergs vei 5, 0692 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 163, bnr. 81

 Andelsnummer 204

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 21155-1652

Referansenummer: FX9500

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



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 byggregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg 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 • løsøre 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

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

Andelsleilighet beliggende ut mot Løvsethdalen ved Rustad. Leiligheten har godt vedlikeholdte overflater, flott balkong med utsikt. Tekniske anlegg fra byggetidspunktet med enkelte oppgraderinger. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk bygget med bærekonstruksjoner i mur og betong, fundamentert på faste masser. Blokken har fasader av betongelementer og stålkassetter, flate tekkede tak.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass. Aluminiumsbeslag utvendig.

Balkong i betong, gulv av malt betong dekket med tretfliser. Areal 13 m² og er vendt mot sørvest.

Rekkverk i stål og glass, høyde 1,11 m. Eier har montert glass skyvedør på kortenden av rekkverket mot nabo.

Bod på terrasse med stående trekledning, vegg mot stue er i betongelementer.

Elektrisk markise, varmelampe med støpsel, stikkontakt og lampe på veggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med enstavs parkett

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,48 m.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 5mm i stua og 3 mm i gangen.

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil. Det er nye fyllingsdører til leiligheten unntatt dør til badet som er av malt glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagte vegger og gulv. Ukjent byggeår.

Alle vegger er flislagte med hvite fliser. Malt himling av plater.

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 12 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Det er et hjelpesluk i dusjen og et sluk under vasken. Man kan se bunnmembran inn under slukets klemring i sluk under vasken, avløpsvann fra vaskemaskinen, dusjen og servanten er innstøpte avløpsrør i påstøp og renner fram til hovedsluket i støpen.

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig. Vegghengt toalett med skjult sisterner, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i

veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøleskap. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Det er en Ledstripe mellom overskap og himling.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Ikke montert waterguard, men det er montert komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Hovedstoppekranner er i kjeller for hele oppgangen, det er lokale stoppekranner type ballofix på vannrørene i skapet på kjøkkenet.

Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldt vann.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast. I følge eier er de felles avløpsrørene i bygget renoverert innvendig med strømoei 2024.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget. I følge eier ble ventilasjonskanaler renset av borettslaget i 2020.

Bogerud Varmesentral, varmesentral ikke besiktiget av takstmann.

Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Radiatorer som varmekilder under vinduer. Det er nyere regulatorer på radiatorene.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Waterguard montert. Porttelefon ved inngangsdør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

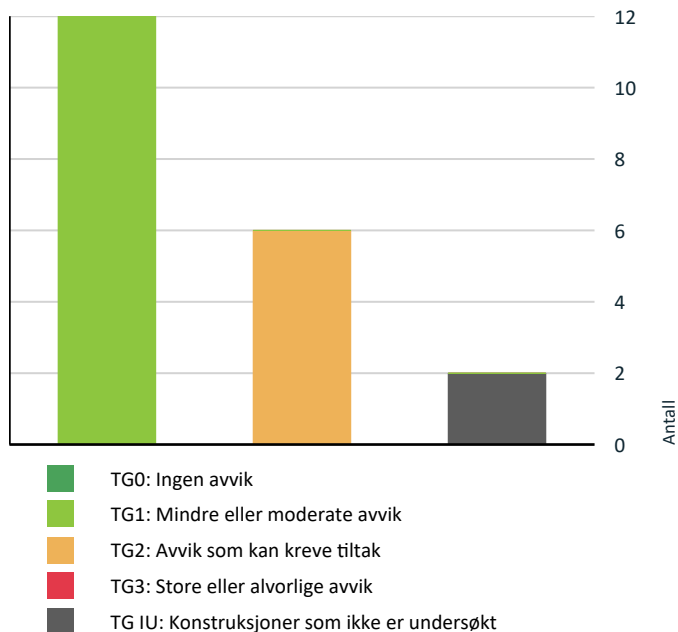
Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Soverom nr 3 er blitt åpnet opp til spisestue og det er tettet og åpnet noen døråpninger.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe bruksslitasje på parkettgulvene.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall på gulvet til sluk i hele rommet, dette fallet er mindre enn forskriftene sier om 1:100 fall over hele gulvet.

Det er terskel på ca 30 mm høyde.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1964

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny oppvaskmaskin og kjøleskap
2021	Modernisering	Vinduer og balkongdør er byttet i regi av borettslaget
2024	Modernisering	Enkelte nye stikkontakter og takbelysning.
2024	Modernisering	Alle overflater i oppholdsrom er malt
2024	Modernisering	Byttet alle innerdører uttatt baderomsdør
2024	Modernisering	Nye trefliser på balkong
2024	Modernisering	Nedsenket himling med downlights i entrè, nye skyvedørsgarderober i entrè og soverom

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden. På stuevindu er det utvendig screen montert av borettslaget.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass. Aluminiumsbeslag utvendig.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong, gulv av malt betong dekket med treffliser. Areal 13 m² og er vendt mot sørvest.
Rekkverk i stål og glass, høyde 1,11 m. Eier har montert glass skyvedør på kortenden av rekkverket mot nabo.

Bod på terrasse med stående trekledning, vegg mot stue er i betongelementer.
Elektrisk markise, varmelampe med støpsel, stikkontakt og lampe på veggen.

Tilstandsrapport



balkong



balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med enstavs parkett
Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,48 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

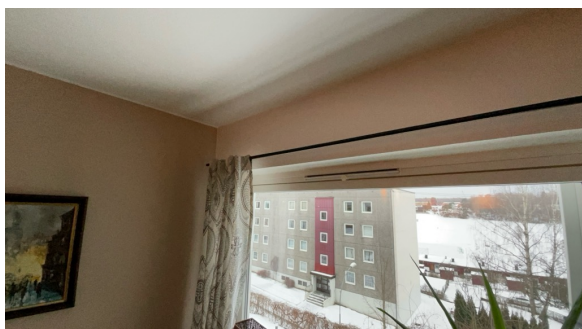
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe bruksslitasje på parkettgulvene.

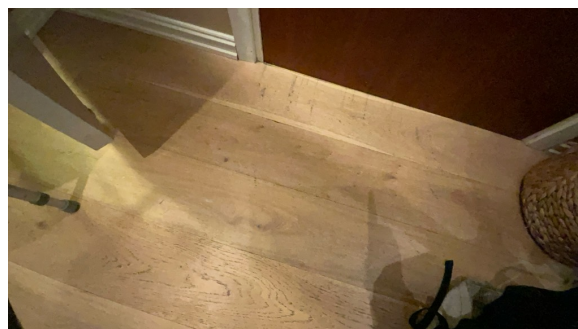
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes ved behov, for å sikre god funksjon og estetikk.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje og redusert levetid på overflatene.



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 5mm i stua og 3 mm i gangen.

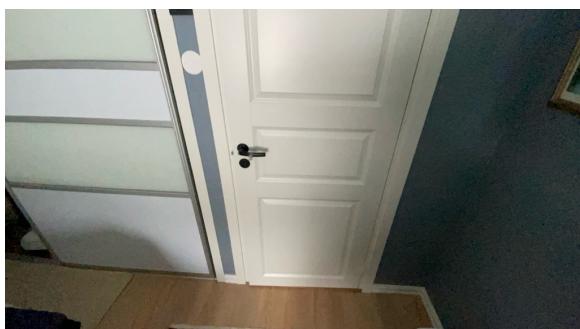
TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil. Det er nye fyllingsdører til leiligheten unntatt dør til badet som er av malt glatt utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagte vegger og gulv. Ukjent byggeår.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte med hvite fliser. Malt himling av plater.

Vurdering av avvik:

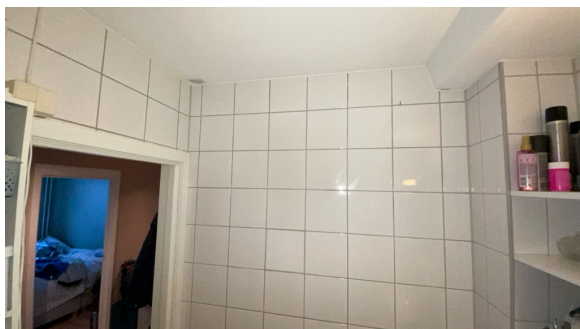
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

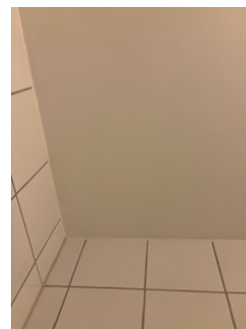
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør beskyttes mot fuktpåkjenning, for eksempel ved bruk av dusjforheng eller glassvegg, for å redusere risikoen for fuktskader over tid. Dersom det oppstår skader på døren, må nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.



vegger og himling



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 12 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

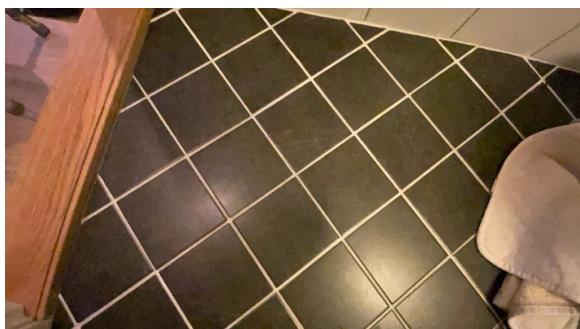
Det er fall på gulvet til sluk i hele rommet, dette fallet er mindre enn forskriftene sier om 1:100 fall over hele gulvet.
Det er terskel på ca 30 mm høyde.

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.

Rommet fungerer med dette fallet selv om det er noe under krav i teknisk forskrift.

Det anbefales også å undersøke hvordan membran er ført opp under terskelen, da utilstrekkelig utførelse kan medføre økt fare for vanninntrengning og skader på bygningsdeler.



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et hjelpesluk i dusjen og et sluk under vasken. Man kan se bunnmembran inn under slukets klemring i sluk under vasken, avløpsvann fra vaskemaskinen, dusjen og servanten er innstøpte avløpsrør i påstøp og renner fram til hovedsluket i støpen.



sluk, membran og tettesjikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig. Vegghengt toalett med skjult sisterner, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.



Hulltagning og fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøleskap. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Det er en Ledstripe mellom overskap og himling.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Ikke montert waterguard, men det er montert komfyrvakt.

Årstall: 1964

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftkanaler eller ut av yttervegger.

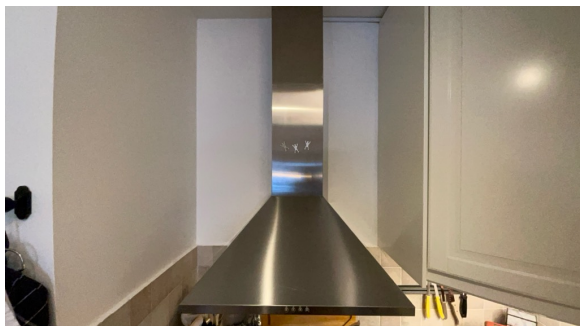
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør vurderes alternative løsninger for ventilasjon, i samråd med styret i borettslaget/sameiet, for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra kokesonen. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Hovedstoppekraner er i kjeller for hele oppgangen, det er lokale stoppekraner type ballofix på vannrørene i skapet på kjøkkenet.

Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldt vann.

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.

Tilstandsrapport



Vannledninger



Vannledninger

TG 1 Avløpsrør

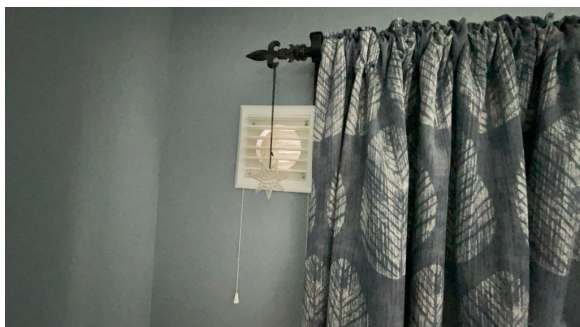
Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast. I følge eier er de felles avløpsrørene i bygget renoverert innvendig med strømpe i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget. I følge eier ble ventilasjonskanaler rensset av borettslaget i 2020.



Ventilasjon

TG IU Varmesentral

Bogerud Varmesentral, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer. Det er nyere regulatorer på radiatorene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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 anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av anlegget ved tegn til svikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert effektivitet, økt risiko for lekkasjer og plutselige driftsstans, noe som kan føre til dårlig oppvarming og økte kostnader.

Tilstandsrapport



vannbårent varmeanlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Waterguard montert. Porttelefon ved inngangsdør.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1964 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I følge eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har samsvarserklæring for elektriske arbeider med ekstra stikkontakter, belysning og nye dimmere av type Plejd.

Utførende elektrikere er El Alliansen AS og Elektro-Sivert AS, samsvarserklæring ligger i Boligmappa.no

For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

9.

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Ja Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll. Kostnadsestimatet gjelder elektrisk tilstandskontroll, ikke utbedringer.

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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

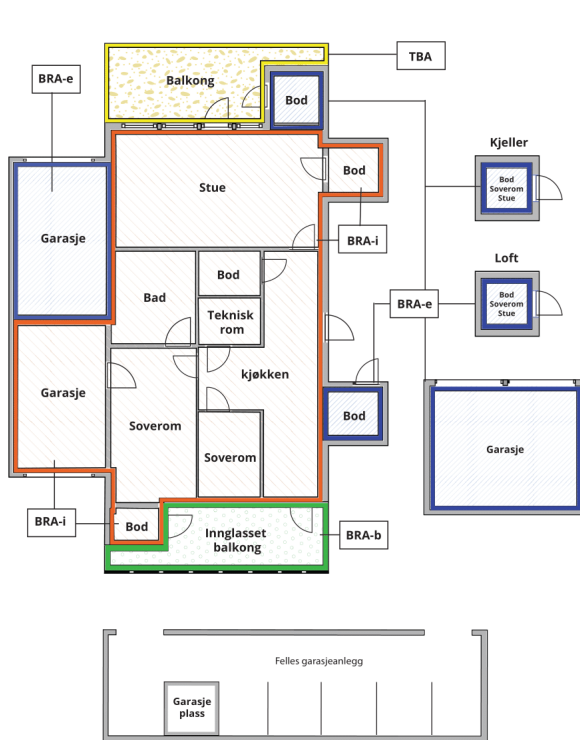
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72	1		73	13
Kjeller		3		3	
SUM	72	4			13
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, garderobe, kjøkken, stue, bibliotek, bad	Bod på terrasse	
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Matbod i kjeller er målt til 0,45 m² og bod er målt til 2,60 m²

Balkong er 13 m² og bod på balkong er målt til 0,66 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Soverom nr 3 er blitt åpnet opp til spisestue og det er tettet og åpnet noen døråpninger.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Ann Karin Andersen Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	163	81		0	25515.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Paal Bergs vei 5

Hjemmelshaver

Fagergåsa Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FAGERGÅSA BORETTSLAG	953948400		USBL, org nr 950285680	Jensen Ann Karin Andersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

204

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger vestvendt i skråningen ned mot Østensjø/Rustad. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-866 Vedtatt: 14.10.1960, Formål: Friområde/park, Offentlig kjørebane/vegrunn

37465 Vedtatt: 06.07.1965, Formål: Friområde/park

33161 Vedtatt: 25.04.1961, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Bygningens plassering i beb.plan, Garasje i boligområde

S-3905 Vedtatt: 11.06.2002, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Inn-/utkjøring, Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/vegrunn, Underjordisk anlegg

S-3917 Vedtatt: 11.06.2002, Formål: Turvei/skiløype

V240103 Vedtatt: 24.01.2003, Formål: Bolig m.tilh. anlegg

V020462 Vedtatt: 02.04.1962' Formål: Offentlig kjørebane/vegrunn

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 25 515,4 m². Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.01.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	06.02.2026	Lagt til opplysninger om screen
3	08.02.2026	Rette skrivefeil
4	11.02.2026	Lagt til opplysninger om oppgraderinger

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel 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 fukttinnhold 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 oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens 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."
- 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](#)

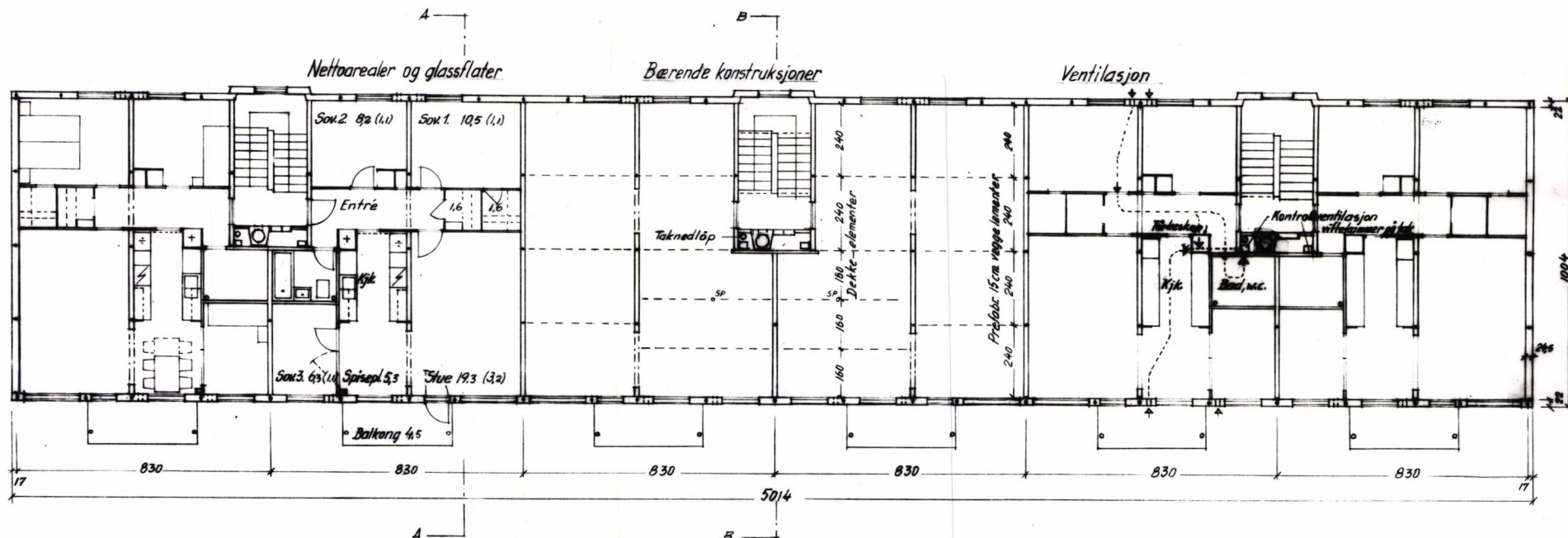
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/FX9500>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Film- og lesokopi er kontrollert,
og er i overensstemme med
det utførte og approberte arbeid.

11. 9. 64. O.V.

Bruttoareal: $50,14 \cdot 10,04 = 503 \text{ m}^2$
 — " pr. leilighet: $503 : 6 = 83,8 \text{ m}^2$
 Leieareal — " — $72,0 \text{ m}^2$
 Effektivitetstall: $\frac{72}{503} = 0,86$

USBL 1/2 LUNGDOMMENS SELVBYGGERLAG			
ARKITEKTKONTORET			
ANLEGG: Bagerud · Felt C og G · 163/1			
RETTET:	Etasjeplan.		
	Type A og B		
TEGN. AV:	DATE:	MÅL:	T. NR:
B. G.	7-6	1:100	94 122

0,20

Arbeidssted	163/1 felt G. blokk 16 Bogerud	Journalnr.	61/2102	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6
Arbeidets art	Boligblokk	Innlevert	27/6-61		
Bygningens art					
Byggherre	A/L Ungdommens Selvbyggerlag,	Riddervoldsgate	2		
Byggemelder	" " " Planleggingsavd.	"			

Dato 1. september 1961. RGO/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 1/7 1961 på områdekartet.

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo bygningsråd, som i møte 9/8-61 fattet følgende vedtak:

Under henvisning til og på de betingelser som er stillet av helserådet og brannvesenet i uttalelser av 10/7 og 13/7-61 godkjenner Oslo bygningsråd boligblokk 16 på g.nr. 163, b.nr. 1 felt C på følgende betingelser:

1. Yttervegger av tre i kjelleretasjen godkjennes ikke. De må utføres av brannfaste materialer. Nytt forslag må innsendes for godkjennelse.
2. Lettvegger av 5 cm Trysil kanalplater godkjennes ikke. Nytt forslag må innsendes for godkjennelse.
3. Trapperomsvegger med rammeverk av tre godkjennes ikke. De må utføres av brannfaste materialer. Nytt forslag må innsendes for godkjennelse.
4. Forslag til utvendige farger må innsendes.
5. Eksisterende vegetasjon må bevares mest mulig. Beplantingsplan må innsendes.

Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, konfr. vedlagte gjenparter av 10/7- og 13/7 1961.

Spørsmålet om å sløyfe ventilert matskap i kjøkkenene og om å få utføre badegolvne uten fall, kan foreløpig ikke godkjennes, idet disse spørsmål først må forelegges helserådet til uttalelse.

Vinduer må kunne pusses på farefri måte.

Arbeidssted

163/1 felt G. blokk 16 Bogerud

Journalnr.

61/2102

Tegn. nr.

1-2-3-4-5-6

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V, VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- | | |
|---|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | ☒ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

R. Glasø-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.
- VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
 2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
 3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
 4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
 5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
 6. Trapperekkerhøyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
 7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
 8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
 9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
 10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
 11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
 12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
 13. Feiedører må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
 14. I badstabad må dører slå ut.
 15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
 16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
 17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
 18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
 19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
 20. Hvor rørledninger gjennombryster gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
 21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
 22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
 23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.
- For øvrig vises bl. a. til:
- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
 - «Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
 - «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
 - «Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

MOTTATT
13 FEB 1964

Oslo bygningskontroll.

RGO/Krw

Jnr. 61/2088 m. fl.

A/L Ungdommens Selvbyggerlag,
Planleggingsavdelingen,
Riddervoldsgate 2,
O s l o.

Ad. g.nr. 163, b.nr. 1, felt C, Bogerud, bl. 2-3-4-6-8-10 og
" " 163, " 1, " G, " 12-13-14-15-16-17-18 og 19.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempelnr. 7 samt brev av 12/9-61 (arkivert i sak for felt C - blokk 1) approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

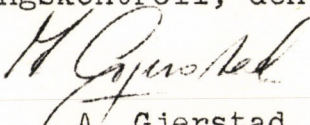
Tilleggsmeldingen har vært forelagt Oslo bygningsråd som i møte 8/11-1961 fattet følgende vedtak:

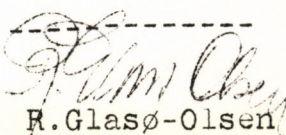
- " 1. Under henvisning til bygningsvedtektens § 113, § 114,5 bestemmer Oslo bygningsråd at boligblokkene 1,2,3,4,6,8 og 10 på felt C, g.nr. 163, b.nr. 1 og blokkene 12,13, 14, 15, 16,17 18, 19 på felt G g.nr. 163, b.nr. 1, Bogerud ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114. Den foreslåtte ytterveggskonstruksjon godkjennes på betingelse av at det nyttes 10 mm Eternitplater utvendig, jfr. brannvesenets uttalelse av 29/9 1961.
2. Bygningsrådet vil ikke motsette seg at lettvegger, entrevegger og kottvegger utføres som nevnt i punkt 2 i skriv av 12/9 1961, idet unntak fra bygningsvedtektens § 93 b meddeles. Dog må kottene også innvendig kles med gibsonit.
3. Bygningsrådet vil ikke motsette seg at "indre" trapperomsvegg utføres som nevnt i punkt 3 i skriv av 12/9-61 på betingelse av at "ledningssjakt" gjenstøpes i samtlige etasjer, idet det nødvendige unntak fra byggeforskriftenes kap. 21 § 1 p 1 meddeles."

Brannvesenets uttalelse av 29/9-61 er oversendt Dem vedlagt sak for felt C - blokk 1.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 23. november 1961.


A. Gjerstad
bem


R. Glasø-Olsen



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 41 72 00
TB/NU.

Nytt telefon nr.

20 72 10

KOPI

Oslo, den 15-3-1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 163, bnr. 1, felt G, blokk 16, Bogerudveien
59-61-63.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.

Byggemelder

A/L U.S.B.L., Planleggingsavdelingen, Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.

Ansvarshavende

Ingeniør A. Vangberg, c/o A/L Ungdommens Selvbyggerlag,
Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.

Journalnr.

61/2102.

Avsluttende synsforretning

26-1-1967.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Parkveien 69

0254 OSLO

Dato: 03.03.2020

Deres ref.:

Vår ref.: 201813838-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreassen

Arkivkode: 531

Byggeplass: PAAL BERGS VEI 1 - 29

Eiendom: 163/81/0/0

Tiltakshaver: FAGERGÅSA BORETTSLAG

Adresse: Postboks 8944 Youngstorget, 0028
OSLO

Søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Adresse: Parkveien 69, 0254 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Paal Bergs vei 1 - 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 20.20.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201813838

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade 1	E-1	29.09.2018	1/12
Fasade 2	E-2	29.09.2018	1/13
Rekkverk nytt			1/14

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

FAGERGÅSA BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Løvbrøtte Ingvald A/S
2770 Jaren

2770 JAREN

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
920308840	92/317305	Vivi Larsen	11. september 1992

Arbeidssted : 163/0081 Pål Bergs vei 1-29
Byggherre : Fagergåsa Borettslag, Pål Bergs vei 18, 0692 OSLO
Arbeidets art: BOLIG, BALKONGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 3-4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 8.9.92 på kartet.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for riktig utførelse i h.h.t. approberte tegninger.

Terrasse /balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 43:3.

Rekkverk må oppsettes i h.h.t. byggeforskriftenes kap. 44:3.

Bodene må ha et vertikalt skille i B-30 konstruksjon, vist med rødt på tegningen.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

Ansvarshavende være godkjent.

Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

8/9

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Vivi Larsen
Ing.I



Oslo kommune



Ole Sandnæs
Torstadbakken 11

1364 HVALSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	920308840	93/39828

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Vivi Larsen	24. september 1993

Arbeidssted : 163/0081 Pål Bergs vei 18
Byggherre : Fagergåsa Borettslag, Pål Bergs vei 18, 0692 OSLO
Arbeidets art: BOLIG, BALKONGER

TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 6, og kart med vår påtegning av 24.9.93, samt brev av 5.7.93, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Bermtzen
Seksjonsleder

Vivi Larsen
Ing.I



Oslo kommune



Fagergåsa Borettslag
Pål Bergs vei 18

0692 OSLO

Arkivnøkkel
531.3

Vår ref/mappenr.
920308840

Journr.
94/65202

Deres ref.

Vår saksbeh.
Liv Thorsnes

Dato
10. november 1994

Arbeidssted : 163/0081 Pål Bergs vei 18
Byggherre : Fagergåsa Borettslag, Pål Bergs vei 18, 0692 OSLO
Arbeidets art: BOLIG, BALKONGER

TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel nr. 5, og kart med vår påtegning av 07.11.94, samt brev av 05.07.93 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegning med vårt stempel nr. 4, samt kart med vår påtegning av 08.09.92 utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Bermtzen
Seksjonsleder

Liv Thorsnes
Ing.II



Oslo kommune



Ansvarshavende:

Fagergåsa Borettslag
Pål Bergs vei 18

0692 OSLO

Løvbrøtte, Ingvald
Bleiken

2760 BRANDBU

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
920308840

Journr.
95/18565

Deres ref.

Vår saksbeh.
Anders Sundt

Dato
23. mars 1995

Arbeidssted : 163/0081 Pål Bergs vei 1 - 29
Byggherre : Fagergåsa Borettslag, Pål Bergs vei 18, 0692 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIGBLOKKER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

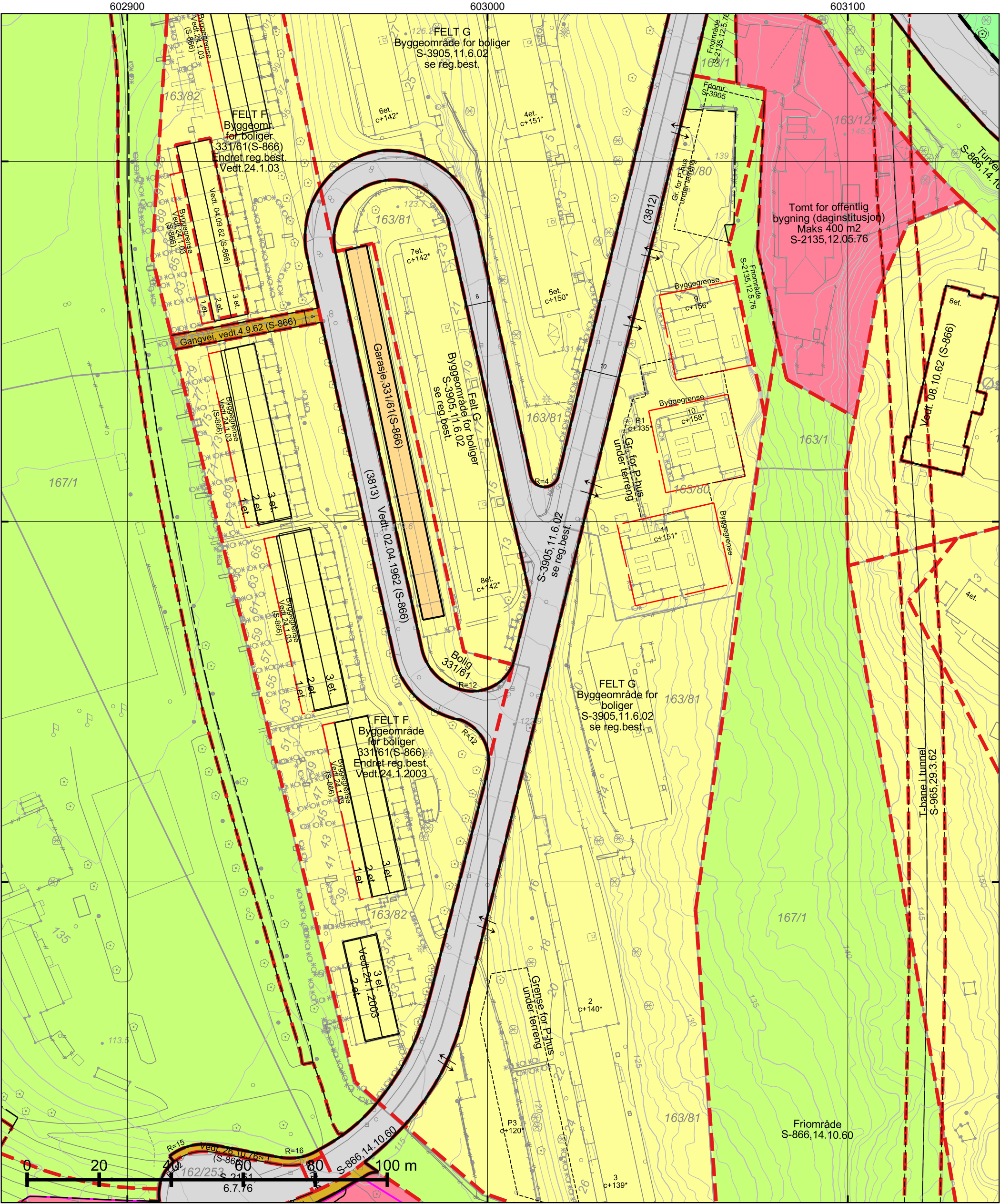
Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra
ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon
for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152509/ 86526041

Adresse: Paal Bergs vei 5

Gnr/Bnr: 163/81

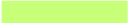
Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/vegrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 3040 - Friområde

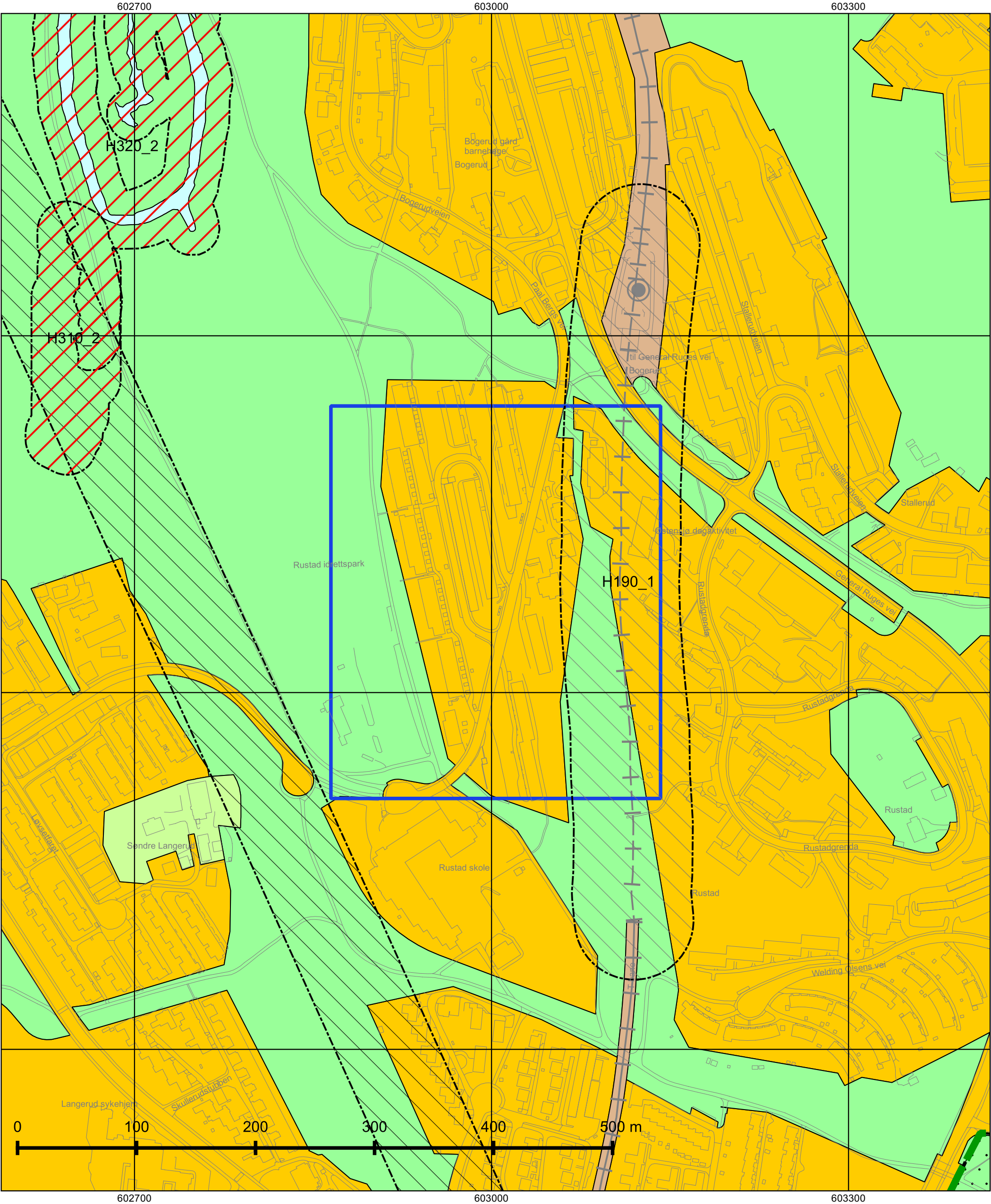
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Vegrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

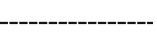
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

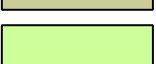
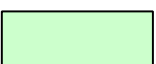
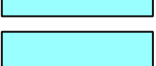
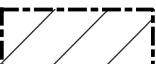
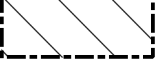
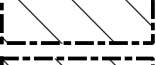
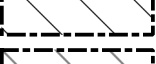
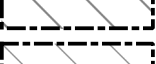
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152509/86526041
Deres ref.:

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



S-3905

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.163, bnr.80 og 81.Bogerud
- Rustad

Vedtaksdato: 11.06.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200004421](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 442100

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Reguleringsbestemmelser for Paal Bergs vei gnr 163 bnr 80-81.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ØIP- 2001-11 og datert 29.05.01.

Feltavgrensning for felt G oppheves som vist i gjeldende regulering S-866 og vedtatt bebyggelsesplan sak 331/61. Ny feltavgrensning for felt G er vist på reguleringskartet.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde: boliger
- Friområde
- Offentlig trafikkområde: vei

§ 3. Utnyttelse

Innenfor felt G kan det oppføres 8 lavblokker, på plankartet merket fra 1 - 8, som kan bebygges med åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer à 6 leiligheter + 2 leiligheter i underetasje med tilhørende anlegg som vist på plankart.

Maksimum bruksareal for lavblokkene 1 - 8 skal ikke overstige T-BRA= 17 200 m²

Innenfor felt G kan det også oppføres 3 punkthus, på plankartet merket 9, 10 og 11.

Samlet bruksareal T-BRA for ny bebyggelse på gnr./bnr. 163/80 skal innenfor de angitte byggegrenser ikke overstige T-BRA = 8 000 m², med maksimum tillatt % BYA = 25 % beregnet i forhold til gnr163 bnr 80.

Areal under terreng medregnes ikke i T-BRA. Areal delvis under terreng medregnes i T-BRA med 50 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5m og 1,5m. 100 % medregnes i T-BRA der avstanden er over 1,5m.

§ 4. Plassering

Boliger og garasjeanlegg skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Nødvendig høyde for heishus, trapperom og ventilasjon til tak tillates over gesims-/mønehøyde.

Anlegg på tak skal ligge minimum 2 m tilbaketrukket fra gesims.

§ 5. Høyder

Hus 1; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 147

Hus 2; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 140

Hus 3; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 139

Hus 4; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 151

Hus 5; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 150

Hus 6; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 142

Hus 7; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 142

Hus 8; kan bebygges til maks gesims-/ mønehøyde kote 142

Hus 9; kan oppføres til maks gesims-/ mønehøyde kote 156

Hus 10; kan oppføres til maks gesims-/ mønehøyde kote 158

Hus 11; kan oppføres til maks gesims-/ mønehøyde kote 151

Parkeringshus P1; kan oppføres i to plan under terreng til maks gesims-/mønehøyde kote 135

Parkeringshus P2; kan oppføres i to plan under terreng til maks gesims-/mønehøyde kote 141

Parkeringshus P3; kan oppføres i to plan under terreng til maks gesims-/mønehøyde kote 120

§ 6. Utforming

Bygninger

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Parkeringshusene skal danne terrasser i landskapet og skal ved bruk av blant annet jordvoller, forstøtningsmurer og beplantning tilpasses til eksisterende terreng og danne en landskapsmessig basis for hus 9,10 og 11.

Utearealer

Arealet over P2 og P3 (parkeringshus under terreng) skal opparbeides parkmessig som leke- og oppholdsareal for beboerne.

Eksisterende vegetasjon i planområdet skal i størst mulig grad bevares.

Alt ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, gangveier, parkeringsplasser og lekeplasser skal opparbeides og vedlikeholdes parkmessig.

§ 7. Adkomst

Adkomst til hus 9,10, 11 og parkeringshus P1 skal fordeles på 2 tilknytningspunkter til offentlig vei, (Paal Bergs vei) og adkomst til parkeringshus P2 og P3 skal fordeles på 4 tilknytningspunkter, som vist med piler på plankart.

§ 8. Parkering

Parkering skal lokaliseres som vist på plankartet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

Parkering for hus 9, 10, 11:

Det tillates opparbeidet maksimum 10 parkeringsplasser på terreng. Øvrige parkeringsplasser skal oppføres i parkeringsanlegg P1 under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre by.

Parkering for Fagergåsa borettslag:

På gnr 163 bnr 80 skal minimum 58 parkeringsplasser opparbeides til disposisjon for Fagergåsa borettslag. Resterende 150 parkeringsplasser av de totalt 208 parkeringsplassene kan oppføres som vist på plankartet i parkeringshus P2 og P3. Inntil parkeringshus P2 blir realisert tillates eksisterende parkeringsløsning med maksimum 25 parkeringsplasser på terreng for Fagergåsa borettslag.

Det tillates opparbeidet maksimum 20 parkeringsplasser på terreng ved parkeringshus P3.

§ 9. Friområde

Innenfor viste byggegrenser kan parkeringshus P2 oppføres under terreng, som vist på snitt tilhørende plankartet. Reguleringsformål friområde skal gjelde over terreng.

§ 10. Offentlig trafikkområde: vei

Offentlig trafikkområde vei opprettholdes.

§ 11. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens §93 skal det sendes inn plan for den ubebygde del av planområdet, inkludert takflate på parkeringskjeller. Planen skal redegjøre for adkomst, bilparkering, sykkelparkering, interne gangveier, eksisterende og fremtidig terreng, lekeplasser, boder, beplantning, gjerder, trapper, murer, jordvoller, materialbruk og belysning. Eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares/fjernes må avmerkes både på utomhusplan og på stedet og beskyttes under anleggsperioden. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplan tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Arealet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 12. Rekkefølgebestemmelse

Før det gis brukstillatelse for nye tiltak etter denne plan, skal 58 parkeringsplasser til disposisjon for gnr 163 bnr 81 være opparbeidet.

S-866

Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekter for Bogerud og Rustad m.v.

Vedtaksdato: 14.10.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196001500](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: 22461, 22361, 33161, V030362, V131061, 22661, V040962, 57762, V261076, 23061, 22961, 54761, V111264N3, V060961N2, V081062, 22761, V150862, V070961, V030763, V020562, V261064, V210984, 50463, 37465, 33061, V141261, V200464N3, V250561, V210166, V240103, 965400, V310764, V280801, V140462, V140462N2, V310764N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Se endring av vedtektenes § 2, pkt.1 i sak 223/61.

Se endring av bebyggelsesplanen (S-866) i sak 227/61.

Se endring av vedtektenes § 2, pkt.2 i Vedt.28.08.01.

Se endring av vedtektene i Vedt. 24.01.2003 - felt F Paal Bergs vei 31 – 107, Spoven borettslag, gnr. 163, bnr. 82

Ad regulering m.v. av deler av Bogerud og Rustad i Oslo.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. Ytre Ringvei, vei 3200 (Hellerudveiens forlengelse) skal være fasadefri, det vil si at private innkjørslar fra veien ikke er tillatt uten etter tillatelse fra byplanrådet. De forskjellige byggefelt er betegnet med bokstaver, og på egen liste er det for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt i feltet, så som småhus, rekkehus, blokkbebyggelse m.v. Etasjeantall og utnyttelsesgrad er også angitt. Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert på feltets grunnareal regnet til midt i tilstøtende gate eller 10 meter inn på tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke godkjennes uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan for hele feltet. I samsvar hermed kan byplanrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. Boliggrender.

1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten skal det anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser innen hvert felt. Det skal avsettes plass til en garasje pr. leilighet i småhus og rekkehusområder, og en garasje pr hver 3.leilighet i blokkbebyggelsen. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av byplanrådet. 2. For regulert rekkehusbebyggelse kan byplanrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. 3. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med byplanrådets samtykke.

§ 3. Forretningsstrøk.

1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer m.v. Leiligheter for beboelse kan innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning av avfall eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.
3. I forbindelse med forretningsbebyggelsen skal det avsettes plass til parkering etter nærmere anvisninger fra byplanrådet.

§ 4. Parker og friarealer.

Parkanlegg og beplantninger innen de forskjellige felter skal sammen med de offentlige friarealer inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 5. Offentlig bebyggelse.

For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningene føres opp av brannfast materiale.

§ 6. I forbindelse med byggemelding for de enkelte hus skal det sendes inn takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningene skal tegnes inn på situasjonskartet.

§ 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Liste over bebyggelsens art og høyde:

Felt:

- A. Småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer.
- B. Rekkebebyggelse i maks. 2. etasjer.
- C. Åpen blokkbebyggelse i 4 og 9 etasjer.
- D. Åpen blokkbebyggelse i 9 etasjer.
- E. Rekkebebyggelse i maks 2 etasjer.
- F. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
- G. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer.
- H. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer. Trygdebolig i 7 etasjer.
- I. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
- K. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
- II. Forretningsbebyggelse i maks. 2 etasjer.
- III. Skole.
- IV. Småkirke.
- V. Barnehage.
- VI. Forsamlingshus.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.02.26 Side 1 av 3

Fagergåsa Borettslag	Vår ref.: 108/19	Fødselsdato eier: 15.08.1960
Paal Bergs vei 5	Type: Borettslag tilknyttet	
0692 OSLO	Eiere: Ann Karin Andersen Jensen	
Organisasjonsnr: 953 948 400	Andelsnr: 204	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 006

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 788
	Avdrag lån 1636.86.49280	75
	Renter lån 1213.90.00925	605
	Avdrag lån 1213.90.00925	314
	Renter lån 1636.86.49280	224

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	203 584	Gjeld siste årsoppg.: 203 584
Klient ajourf. lån:	41 823 711,72	Klient gj. s. årsoppg.: 41 823 712

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139000925, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 02.02.2026: 30 535 633
Andel av saldo: 148 638
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2047)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368649280, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113
Saldo per 02.02.2026: 11 288 078
Andel av saldo: 54 947
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2054)
flytende rente
Lånet utbetales i flere omganger. Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Agnethe Opdal
Adresse: Paal Bergs vei 25
Postnr/-sted: 0692 OSLO
Telefon: Mob.: 90595700
E-post: fagergasamittusbl.no
Webseite: www.fagergasanet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.02.26 Side 2 av 3

Fagergåsa Borettslag	Vår ref.: 108/19	Fødselsdato eier: 15.08.1960
Paal Bergs vei 5	Type: Borettslag tilknyttet	
0692 OSLO	Eiere: Ann Karin Andersen Jensen	
Organisasjonsnr: 953 948 400		

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	203 584	Andre inntekter:	498
Annen formue:	17 856	Utgifter:	10 648	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 400
Andelsnr:	204	Partialobligasjonsnr:	204

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1962		
Gårds/bruksnr:	163/81		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	25526

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586802
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, 1		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Fagergåsa Borettslags hjemmeside: www.fagergasa.no.

Henv.til styret rettes til: styreleder@fagergasa.no eller styrets postkasse i Paal Bergs vei 12.

Borettslaget får levert varmt vann og oppvarming fra Bogerud varmesentral som borettslaget er deleier i.

TV/Bredbånd:

Borettslaget har avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

33 andelseiere i Fagergåsa Borettslag disponerer og har evigvarende bruksrett til 33 p-plasser i garasjeanlegget i kjelleren til

Rustadterrassen Borettslag. Avtale signert 02.04.2024 av borettslagene.

Bestemmelser vedr parkeringsplasser: Se husordensreglene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 02.02.26 Side 3 av 3

Fagergåsa Borettslag

Vår ref.: 108/19

Fødselsdato eier: 15.08.1960

Paal Bergs vei 5

Type: Borettslag tilknyttet

0692 OSLO

Eiere: Ann Karin Andersen Jensen

Organisasjonsnr: 953 948 400

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Fagergåsa Borettslag

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Rustad Skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Rustad Skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Nye vasketider i vaskeriet.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite
- 6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 480.000,- godkjennes.

Styrets innstilling: I tillegg til ordinært styrehonorar foreslått og godkjent av generalforsamling 2024 kr. 400.000,- ønsker styre å foreslå et tilleggshonorar (engangsutbetaling) på kr 80.000,- for det merarbeid rørfornying har vært, i en pågående periode på 11 måneder. Honoraret utbetales sammen med ordinært styrehonorar april/mai 2025.

5. Andre saker

5.1 Nye vasketider i vaskeriet.

Forslag sendt inn av: Astrid G Handeland

I dag har en vasketid i tre timer på hverdager og to timer på lørdag. I begge tilfellene er det få muligheter for å vaske på ettermiddager (etter at en er ferdig på jobb på hverdager eller vært ute på tur en lørdag. Årsaken er at en i Fagergåsa avslutter muligheten for å vaske svært tidlig på kvelden.

Totalt betyr dette:

- 1) Kun et fåtall - og i hovedsak de som er hjemme en eller flere ukedager - har mulighet til å bruke vaskeriet.
- 2) Det går lang tid mellom hver gang en kan vaske, siden det bare er fem i uka som kan vaske på kveldstid.

Forslag til vedtak: Derfor fremmes følgende forslag:

Vasketidene i vaskeriet bør endres og utvides slik at flere får mulighet til å bruke vaskeriet og en kan vaske oftere. Men beholder lengre vasketid på dagtid som nå, slik at dette fortsatt er en mulighet.

Vi beholder muligheten til å vaske i tre timer mandag- fredag fra 08.00-11.00 og 11-14.00, slik at vasketidene blir som følger:

08.00-11.00
11.00-14.00
14.00-16.00
16.00-18.00
18.00-20.00

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

Lørdag består som i dag.

Styrets innstilling: Styret ønsker at dagens vaskeritider opprettholdes - disse er:

Hverdager: Lørdager:

1: 08.00-11.00 1: 09.00-11.00
2: 11.00-14.00 2: 11.00-13.00
3: 14.00-17.00 3: 13.00-15.00
4: 17.00-20.00 4: 15.00-17.00

Alle tider med tørking en time etter vasketid.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Agnethe Opdal, Paal Bergs vei 25 (2023-2025)
Styremedlem Pål Bakken, Paal Bergs vei 22 (2023-2025)
Styremedlem Ingerid Johanne Strøm, Paal Bergs vei 22 (2023-2025)
Styremedlem Terje Folmo, Paal Bergs Vei 9 (2024-2026)
Styremedlem Mette Nordli, Paal Bergs Vei 14 (2024-2026)
Varamedlem Trond Bergsvangen, Paal Bergs vei 17 (2024-2025)
Varamedlem Jan-Henrik Nilsen, Paal Bergs vei 23 (2024-2025)

6.1 Valg av leder

Styreleder Agnethe Opdal ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Styreleder Agnethe Opdal gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Pål Bakken ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Ingerid Johanne Strøm ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Styremedlem Pål Bakken gjenvelges for 2 år
Nytt styremedlem, tidligere varamedlem, Jan-Henrik Nilsen velges for 2 år (erstatte Ingerid Johanne Strøm som har flyttet fra Fagergåsa Borettslag).

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Trond Bergsvangen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Jan-Henrik Nilsen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Varamedlem Trond Bergsvangen gjenvelges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen for siste periode har bestått av Kjersti Døviken og Alf Magnus Hammerseth.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen gjenvelges.

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En fra styret velges som delegat.

Forslag til vedtak: Styreleder Agnethe Opdal velges som delegat.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 490 399	3 202 418
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-6 594 997	954 416
Tilbakeføring av avskrivning	40 301	40 301
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	6 960 662	-706 737
B. Årets endring disponible midler	405 966	287 981
C. Disponible midler	3 896 365	3 490 399
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 513 431	3 999 269
Kortsiktig gjeld	-617 066	-508 870
C. Disponible midler	3 896 365	3 490 399

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Fagergåsa Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 745 828	12 184 374	13 397 000	14 706 000
Sum leieinntekt		13 745 828	12 184 374	13 397 000	14 706 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	4 375	4 620	0	0
Sum annen inntekt		4 375	4 620	0	0
Sum inntekt		13 750 203	12 188 994	13 397 000	14 706 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	56 400	72 426	62 000	68 000
Styrehonorar	3	400 000	350 000	350 000	480 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	40 301	40 301	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 176 659	3 123 119	3 371 208	3 880 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 631 749	1 484 016	1 473 000	1 639 500
Kommunale avgifter/renovasjon		2 127 291	1 823 041	2 124 000	2 408 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	30 545	24 878	31 000	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	55 316	116 658	57 000	78 000
Reparasjon og vedlikehold	8	8 707 392	775 961	824 500	622 500
Revisjonshonorar		14 519	13 868	15 000	16 350
Forretningsførerhonorar		378 519	359 126	379 000	393 000
Andre honorar	9	244 041	92 622	60 000	305 000
Kontorkostnad		14 470	12 408	19 000	21 000
TV/bredbånd		1 075 710	995 903	1 105 000	1 153 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	258	0	0
Kontingent og gaver		64 332	63 700	66 000	66 400
Forsikring		530 784	464 715	530 000	702 000
Andre kostnader	10	30 171	42 174	343 000	215 200
Sum kostnad		18 578 198	9 855 173	10 809 708	12 079 950
Driftsresultat		-4 827 995	2 333 821	2 587 292	2 626 050
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		144 123	84 410	0	0
Rentekostnad		1 911 125	1 463 815	1 675 000	1 928 000
Netto finansposter		1 767 002	1 379 404	1 675 000	1 928 000
Årsresultat		-6 594 997	954 416	912 292	698 050
Overført til/fra annen egenkapital		-6 594 997	954 416	0	0
SUM OVERFØRINGER		-6 594 997	954 416	0	0

Balanse 2024 Fagergåsa Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	948 559	948 559
Bygninger	4	20 666 490	20 666 490
Andre driftsmidler	4	1 174 782	1 215 084
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	150 599	150 599
Sum anleggsmidler		22 940 430	22 980 731
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 366	10 121
Kundefordringer		96 195	0
Andre kortsiktige fordringer		27 711	6 733
Forskuddsbetalte kostnader		188 051	406 496
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 167 108	3 575 920
Sum omløpsmidler		4 513 431	3 999 269
SUM EIENDELER		27 453 861	26 980 001

Balanse 2024 Fagergåsa Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		20 800	20 800
Sum innskutt egenkapital		20 800	20 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 772 319	-8 177 322
Sum opptjent egenkapital		-14 772 319	-8 177 322
Sum egenkapital	12	-14 751 519	-8 156 522
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	38 862 134	31 901 472
Borettsinnskudd		2 726 180	2 726 180
Sum langsiktig gjeld		41 588 314	34 627 652
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		41 303	16 854
Leverandørgjeld		316 672	478 146
Påløpne renter		11 765	13 871
Annen kortsiktig gjeld		247 326	0
Sum kortsiktig gjeld		617 066	508 870
Sum gjeld		42 205 380	35 136 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 453 861	26 980 001
Pantstillelser	14	41 588 314	34 627 652

Sted: _____ Dato: _____

Agnethe Opdal
Styreleder

Pål Bakken
Styremedlem

Ingerid Johanne Strøm
Styremedlem

Terje Folmo
Styremedlem

Mette Nordli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 827 910	9 728 655
3609 Leie parkering	224 920	151 200
3618 Leietillegg strøm	146 906	112 050
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 839 509	1 442 163
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	694 583	738 306
3690 Utleie av bod til Spoven borettslag	12 000	12 000
Sum	13 745 828	12 184 374

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	0	3 650
3957 Nøkkelsalg	0	720
3990 Andre driftsinntekter	0	250
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	4 375	0
Sum	4 375	4 620

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	8 750
5150 Påløpne feriepenger	0	1 251
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	10 223
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	78 815
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-26 790
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	176
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	540 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-190 000
Sum	456 400	422 426

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Ny lekeplass	Vaskemaskiner 2.stk	Tørketrommel	Vaskemaskin W465H	Tørketrommel T4250	4 stk ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	371 117	78 750	53 900	36 931	33 784	186 404
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	371 117	78 750	53 900	36 931	33 784	186 404
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	371 117	78 750	53 900	36 931	33 784	130 482
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	55 921
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	18 640
Anskaffelsesår :	2014	2015	2016	2010	2010	2017
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	10

	Tomter	Boligeiendom	Avfallsanlegg	Takvifter	Vaskemaskiner	Tørketrommel T-201
Anskaffelseskost pr.01.01 :	948 559	20 666 490	1 108 810	53 475	69 706	26 875
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	948 559	20 666 490	1 108 810	53 475	69 706	26 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	53 475	69 706	26 427
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	948 559	20 666 490	1 108 810	0	0	448
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	5 375
Anskaffelsesår :	1961	1961	2018	2006	2007	2020
Antatt levetid i år :				15	5	5

	Vaskemakin 1 i 9/1 1	Vaskemaskin i nr. 9_VM2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 180	42 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 180	42 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 915	35 912
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 265	6 338
Årets avskrivninger :	7 836	8 450
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	5

Borettslaget består av 208 andeler.
Byggeår 1962/64. Tomtens areal er på 25 526 kvm, gnr. 163, bnr. 81 i Oslo kommune.
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr.586802.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 990
6310 Fast vaktmestertjeneste	1 065 948	1 041 309
6360 Annet renhold	150 202	3 712
6361 Fast renhold	254 271	265 285
6362 Skadedyrtryddelse	28	0
6364 Matteleie	42 155	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 125	7 668
6392 Containerleie/tømming	67 590	88 951
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	48 431	75 101
Sum	1 631 749	1 484 016

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS & vedlikehold, hjemmeside, domene	30 545	24 878
Sum	30 545	24 878

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 094	464
6540 Inventar	0	413
6543 Vaskerianlegg	48 750	110 730
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 875	3 041
6552 Driftsmateriell	597	2 009
Sum	55 316	116 658

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	172 699	0
6602 Vedlikehold VVS	91 025	150 415
6603 Vedlikehold elektro	73 953	222 364
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	215
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	17 976
6613 Vedlikehold uteområder	3 500	15 981
6616 Vedlikehold vaskeri	22 187	46 668
6617 Vedlikehold brannvernustyr	61 775	76 200
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	43 054	13 661
6630 Egenandel forsikring	20 000	25 000
6641 Malerarbeider	239	4 177
6642 Snekkerarbeid	0	60 119
6643 Glassarbeid/Vindu	2 460	0
6644 Fasade/balkonger	14 000	361
6648 Vedlikehold dører og porter	15 264	24 652
6690 Solirør konsulent - rørfornyng	8 187 236	118 172
Sum	8 707 392	775 961

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 703	17 030
6720 Juridisk honorar	9 469	56 222
6730 Teknisk honorar	210 870	19 370
Sum	244 041	92 622

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, bestilling av videref. i Bonabo, div ekstraarbeid, bl.a. nytt lån.

Konto 6720 bistand reklamasjon

Konto 6730 gjelder honorar i forbindelse med maling og oppdatering bevar vedlikehold

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	11 044	29 112
7719 Møter, div. styret	8 494	6 236
7720 Generalforsamling	4 142	2 685
7770 Betalingskostnader	1 130	1 040
7773 Omkostninger innkreving	4 227	3 100
7790 Andre kostnader	1 000	0
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	135	2
Sum	30 171	42 174

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 125 aksjer à kr 200 i Bogerud Varmesentral AS på tilsammen kr 25 000, samt andel tomt i Bogerud Varmesentral à kr 14 448,50.

Det er bokført innskuddsbevis m/leierett for garasje plass i Rustadterrassen Borettslag à kr 1 11 000.

Borettslaget har også 3 andeler à kr 50 i Bøler Samfunnshus på tilsammen kr 150.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	20 800	0	20 800
Sum innskutt egenkapital	20 800	0	20 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 177 322	-6 594 997	-14 772 319
Sum opptjent egenkapital	-8 177 322	-6 594 997	-14 772 319
Sum egenkapital	-8 156 522	-6 594 997	-14 751 519

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Rørfornyng	
Lånenummer:	16368649280	12139000925
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.03.2054	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	11 500 000	39 130 164
Lånesaldo 01.01:	0	31 901 472
Avdrag i perioden:	57 085	657 254
Opptak i perioden:	7 675 000	0
Lånesaldo 31.12:	7 617 915	31 244 219
Saldo 5 år frem i tid:	7 014 760	27 356 219

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139000925	192	152 087	29 200 704
	15	128 648	1 929 720
	1	113 797	113 797
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368649280	192	37 082	7 119 744
	15	31 367	470 505
	1	27 746	27 746

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	38 862 134
Innskuddskapital	2 726 180
Boligselskapets pantsikrede gjeld	41 588 314
Bokført verdi av pantsatt eiendom	21 615 049

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Fagergåsa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fagergåsa Borettslag

Styreleder	Agnethe Opdal (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Terje Folmo (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Mette Nordli (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Pål Bakken (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Ingerid Johanne Strøm (sign.)	18.03.2025

Til generalforsamlingen i Fagergåsa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagergåsa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-19 14:58:26 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Fagergåsa Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Agnethe Opdal, Paal Bergs vei 25
Styremedlem, Terje Folmo, Paal Bergs Vei 9
Styremedlem, Pål Bakken, Paal Bergs vei 22
Styremedlem, Mette Nordli, Paal Bergs Vei 14
Styremedlem, Ingerid Johanne Strøm, Paal Bergs vei 22
Varamedlem, Trond Bergsvangen, Paal Bergs vei 17
Varamedlem, Jan-Henrik Nilsen, Paal Bergs vei 23

Styret i Fagergåsa Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Fagergåsa Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Fagergåsa Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 953948400
Fagergåsa Borettslag består av 208 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Fagergåsa Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586802.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

BRANNVERNKONTROLL 2024

Bygårdsservice har besøkt leilighetene, røykvarslere og brannslukningsapparat ble kontrollert. Der det var eldre brannslukningsapparat, ble disse byttet.

Bygårdsservice var innom 95% av leilighetene, i de resterende leilighetene, var det ingen hjemme de gangene det ble gjennomført kontroll - kontrollene var varslet i forkant.

LEKEPLASSKONTROLL 2024

Lekeplassen blir månedlig sjekket og eventuelle feil og/eller mangler blir utbedret fortløpende. I tillegg gjennomføres årlig lekeplasskontroll av eksternt firma.

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2024

Alle tillitsvalgte i styret, også varamedlemmene, har deltatt i styrets arbeid i perioden.

DUGNAD/JUBILEUM

Det har blitt avholdt 2 dugnader med sosial avslutning og enkel bevertning. Jubileumsfesten ble flyttet til 15. juni 2025. Det er gledelig å se så mange påmeldte. Vi håper på en hyggelig felles feiring.

FJERNING AV TRÆR

Etter ønske fra beboere om bedre lysforhold etc, har enkelte store trær blitt fjernet.

UTEPARKERING OG EL-BILLADING NEDERST I PAAL BERGS VEI - FAGERÅGSA BORETTSLAG
Borettslaget har parkeringsplasser på egen eiendom i området mot Rustad skole, og leier ut disse til andelseiere etter venteliste. Anlegget er modernisert, og det har nå blitt flere elbilladere. Infrastruktur for enda flere ladere ligger klart, og nye ladebokser vil gjøres disponible etter hvert som behovet øker. Styret søkte Oslo kommune og USBL om stønad, og fikk innvilget henholdsvis kr. 95.500,- og kr. 19.100,- til infrastruktur.

UTENDØRS PARKERING - RUSTADTERASSEN BORETTSLAG

Rustadterrassen borettslag tildeler parkeringsplass på Rustadterrassen borettslags uteområde hvis det er ledig, Fagergåsa har mulighet for inntil 26 plasser utendørs.

Søknad om utendørs parkeringsplass sendes styret, husk å oppgi om det søkes om plass ved Rustadterrassen Borettslag eller hos Fagergåsa Borettslag ved skolen.

GARASJE - RUSTADTERASSEN BORETTSLAG (RT) SITT GARASJEANLEGG

Garasjeavtale med RT ble undertegnet i 2024. Parkeringsplasser tilhørende Fagergåsa Borettslag har alle fått infrastruktur for elbillader, og alle som ønsket ladeboks har betalt og fått ladeboks montert, dette har også lettet på situasjonen på fellesladere ute. Styret søkte Oslo kommune og USBL om stønad, og fikk innvilget henholdsvis kr. 218.818 og kr. 43.763,- til infrastruktur.

Strøminntaket til garasjeanlegget ble økt, Fagergåsa Borettslag bekostet dette.

Ved salg/kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegget på Rustadterrassens borettslags eiendom, plikter andelseiere i Fagergåsa borettslag, i henhold til våre husordensregler, og informere styret i Fagergåsa borettslag i forkant, dette må skje skriftlig til styrets e-post eller ved å legge skriv i styrets postkasse. Styret har oversikt over en del beboere som ønsker å bli kontaktet hvis/når garasjeplass skal selges. Ønsker du å stå på en slik liste, kontakt styret. Garasjeplass kan kun selges til beboere i Fagergåsa Borettslag.

LÅS INNGANGSDØR

Det har blitt byttet en del låsesylindere på inngangsdørene pga slitasje og/eller feil bruk. Vaktmester anbefaler at man bruker håndtaket på døren og ikke drar i nøkkelen (som håndtak).

VASKERI

Det har vært en del servicekostnader på vaskemaskin/tørketrommel. Vi minner om å være forsiktig ved bruk.

AVFLASSING AV MALING

Avflassing av maling på vestveggene og på balkongundersidene er problematisk stor, og det flasser stadig mer. Malingsarbeidet som ble gjennomført i 2019 var ikke godt nok.

Styret har arbeidet mye de siste årene med å prøve å finne årsaker og ansvarliggjøre entreprenøren som sto for malerjobben i 2019. Vi har bl.a. brukt uavhengige eksperter (f.eks. Sintef) for å kartlegge/analysere dette. Det er flere mulige årsaker til avflassing:

- grunnarbeidet ble ikke gjort godt nok
- det ble ikke valgt optimale malingsprodukter
- kvalitetssikring underveis i prosjektet var ikke optimal
- det ble malt i tidsrom med fuktig vær
- bygningene er konstruert slik at det lett kommer fukt inn under malingen

Kombinasjonen av dette har medført at malingen flasser av flere år før det er naturlig å forvente at den gjør det.

Etter mye fram og tilbake, og etter en samlet vurdering, med bl.a. råd fra juridisk avdeling hos USBL, endte vi opp med å ikke kjøre en juridisk prosess mot entreprenør. Dette pga. at det er juridiske uklarheter om ansvar, høy risiko for å ikke vinne frem juridisk og mulighet for at entreprenør slår seg konkurs i en rettsprosess.

I denne prosessen har vi også innhentet rapporter fra Skjønnskomiteen i Oslo Malerlaug og Sintef.

NYTT MALINGSPROSJEKT - UTBEDRING

For å utbedre avflassing, må gammel maling fjernes og ny maling påføres.

For å få gjennomført et nytt malingsprosjekt på en best mulig måte, vil styret bruke en ekstern prosjektleder. Styret ba fire firma som tilbyr denne type prosjektledelse om pristilbud.

Basert på mottatte tilbud, valgte vi Integrert Byggrådgivning AS. Valget er bl.a. basert på referanser fra andre borettslag på prosjektledelse for malingsjobber, og på egne erfaringer med samme prosjektleder, som har vært prosjektleder i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

Det flasser av maling både på undersidene av balkongene, og på veggene mellom/utenfor balkongene. Det ble besluttet å bare gjennomføre utbedring av veggene utenfor balkongene i år. Dette av flere årsaker:

- for å redusere kompleksiteten ved malingsprosjektet, f.eks. for å unngå at malere må gå inn via hver leilighet for å utbedre undersiden av balkongene.
- fordi avflassing på veggene er mer kritisk med tanke på det kosmetiske enn undersiden av balkongene.
- for å redusere kostnaden. (Vi ser for oss at det må gjennomføres en større rehabilitering av balkongene om noen år)

I samarbeid med prosjektleder har vi utarbeidet anbudsdokument på malerjobben. Vi har fått inn tre tilbud, som vi nå vurderer.

Gjennomføring av maling av vestveggene er planlagt utført i løpet av 2025 og mulig resterende i 2026 (avhengig av vær etc).

Kostnaden ved prosjektet er stor, og forventes å ligge på ca. kr. 3.200.000 inkl. mva. og inkludert ekstern prosjektleder.

RØRFORNYING

Styret ønsker å takke beboerne for at dere har vært tålmodige, imøtekommende, hjelpsomme og løsningsorienterte.

Vi har fått veldig mange positive tilbakemeldinger om de 2 arbeiderne som har jobbet hos oss, og de fra styret som har jobbet med rørfornyingen har også fått mange hyggelig tilbakemeldinger. Det setter vi stor pris på. Vi vet at det har vært en vanskelig periode for flere av dere, men sammen har vi klart det! Det har medgått veldig mye tid for styret i forbindelse med prosjektet. Det har vært tett dialog med Olimb sentralt, så godt som daglig i form av flere e-poster og telefonsamtaler, daglig kontakt med Olimb sine håndverkere,

innleid prosjektleder, renholder av brakken, tømning og flytting av toalett i vaskerier, og ikke minst kontakt med våre beboere for innhenting og tilbakelevering av nøkler, informasjon i postkasser/tavler, SMS-utsendelser, samt møteaktivitet.

Det å ha toalett i vaskeriene erfarte vi som en god løsning, spesielt på snørike og kalde dager, samt der hvor toalettbrakken ble stående ett stykke unna.

Rørlegger Trond Abrahamsen AS har også bistått med noe arbeid i leiligheter, der hvor dette var nødvendig.

Arbeidet i alle leiligheter er nå ferdig, og brakkene er fjernet.

Kostnad pr. skrivende stund er ca. kr. 11.200.000,-, som betyr at siste tredjedel av innvilget lån, ikke har måtte bli utbetalt pt.

BUNNLEDNING - UTSETTELSE

Den samlede nedetiden for rehabilitering av både rørstammer og bunnledninger ble lengre enn det entreprenøren forespeilet styret opprinnelig. Vi besluttet derfor å utsette rørfornyng av bunnledningene. Årsaken er at styret vurderte at belastningen ville bli for stor for beboerne med ytterligere uker nedstegning. Borettslaget trenger nå «å komme seg til hektene» før rørfornyng av bunnledningene gjennomføres om noen år.

STYREMØTER

Styret har i styreperioden fra konstitueringen av styret 23. april 2024 til og med 25. mars 2025 avholdt 15 ordinære styremøter. Samt flere møter om enkelttemaer.

OVERDRAGELSE/EIERSKIFTE

19 andeler skiftet eiere i løpet av 2024

BRUKSOVERLATING

Pr. 31.12.2024 var det registrert 2 bruksoverlatinger i borettslaget, når leietakerne til de seks kommunalt eide boligene i borettslaget ikke er medregnet. Søknader om bruksoverlating behandles i henhold til bestemmelsene i Lov om borettslag. følger av lovens bestemmelser.

JURIDISKE EIRE

Borettslaget hadde pr 31.12.2024 én juridisk eier v/Oslo kommune, Boligbygg Oslo KF, med totalt 6 andeler.

ØKONOMI

Borettslagets økonomiske situasjon er god. Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. - 6.594.997,- dette er før avdrag er fratrasket og avskrivninger tilbakeført. Styret valgte å øke felleskostnader fra 1. juli 2024 og fra 1. januar 2025. Restlån nr. 1 pr. 31.12.2024 er kr. 31.244.219. Restlån nr. 2 pr. 31.12.2024 er kr 7.617.915,-.

YTRE MILJØ

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljøet på noen negativ måte.

VAKTMESTERTJENESTE

Fagergåsa borettslag kjøper vaktmestertjenester fra Bygårdsservice AS.

VVS

Rørleggerfirma Trond Abrahamsen VVS AS er borettslagets faste rørleggerkontakt gjennom mange år. Firmaet har vaktordning, og har gjort løpende reparasjonsarbeid på felles røranlegg i borettslaget, og i den enkelte leilighet. Firmaet bistår borettslaget ved alle akutte situasjoner som krever rask oppfølging, samt planlagte oppgaver som ønskes utført. Akutte problemer i den enkelte leilighet, skal så langt som mulig meldes først til styret fra beboerne, og kan i utgangspunktet ikke bestilles direkte fra firmaet. Ved akutte problemer, hvor rørlegger må kontaktes omgående, gi samtidig skriftlig beskjed til styret.

INFORMASJON OG KONTAKT

Styret kan kontaktes på følgende måter: Skriftlige henvendelser til styreleder@fagergasa.no , eller papir i styrets postkasse ved styrekontoret i Paal Bergs vei nr. 12. Styretelefon nr. 926 07 620 er betjent hver onsdag fra kl. 18.00 til 20.00, sms besvares ikke.

Styret informerer beboerne regelmessig om saker av viktighet gjennom informasjonsskriv. Disse har blitt utdelt på papir i 2024, til den enkeltes postkasse eller oppslag i oppgangene. Det har ellers blitt publisert saker av informasjonsverdi fra styret og andre på borettslagets Facebook-side. Styret har valgt i noen tilfeller å benytte seg av sms-varsling, spesielt under arbeidet med rørfornyning.

USBL PORTAL

Det er viktig at du som beboer er oppført med riktig kontakthinformatjon i USBL portalen. Styret kan ikke endre kontakthinformatjonen din. For å motta informasjon fra styret via USBL sin portal "Bonabo" må du ikke krysse av for at du ikke ønsker reklame/elektroniske henvendelser, da vil du ikke motta det styret sender ut.

Når styret skal informere om noe som haster, f.eks. ved akutte problemer med vann, bruker styret borettslagets hjemmeside (www.fagergasa.no) og/eller Facebook og/eller sms.

SENTRALE DOKUMENTER

Borettslagets vedtekter, husordensregler, husdyrregler og søknadsskjemaer etc. ligger på borettslagets hjemmeside. Mange av de sentrale dokumentene er å finne på Usbl's portaltjeneste <https://usbl.portal.bbl.no> (her må beboer opprette egen bruker).

VASKERI

Borettslaget har 8 vaskerier, ett i hver blokk. Disse skal kun benyttes av beboere i borettslaget. Reglene for bruk, både på norsk og engelsk, er hengt opp i vaskeriene. Vaskerilås skal benyttes for bestilling av vasketid, og det skal skrives inn i boken, når vask/tørk er gjennomført. Det er store kostnader i forbindelse med vaskeriene, bruk dem forsiktig! Tepper skal ikke vaskes i vaskeriet - teppene blir ekstra tunge på grunn av mye vann, og vi har erfart at vaskemaskinene blir ødelagt.

RENHOLD OPPGANG/KJELLER

Ren Service AS har ukentlig trappevask på torsdager, vask av kjeller en gang per måned, normalt siste torsdag i måneden. Det henger oppslag i oppgangene, hvor renholder kvitterer med dato for utført vask i oppgangen.

TV/INTERNETT

Borettslaget inngikk høsten 2022 en ny fellesavtale med Telenor, som heter "Frihet M". Avtalen gir beboere fleksibilitet til å velge hvor mye bredbånd og TV man selv ønsker for tildelte poeng. I tillegg kan beboere kjøpe ekstra poengpakker uten bindingstid.

LÅSESYSTEM

Borettslagets låssystem til inngangsdører og kjellerrom er levert av Aker Lås og Nøkkel AS. Bestilling av ekstra nøkler skjer til styreleder@fagergasa.no. Beboer henter og betaler selv for ny nøkkel.

SØPPELHÅNDTERING

Styret får stadig henvendelser om feil håndtering av søppel. Husk at det bare skal kastes papp og papir i kasser for papir/papp. Videre skal papirsøppel ikke kastes i plastposer. Husk også at søppelposer ikke skal settes på yttersiden av søppelkassene (fuglene drar dette utover). Er det fullt i nærmeste søppelkasse, gå til neste søppelkasse i borettslaget.

Forbudet mot lagring av gjenstander på fellesområdene i oppgangene gjelder også plassering av sko utenfor egen entredør. Slik plassering av sko eller andre løse gjenstander er i strid med brannforskriftene, og er derfor ulovlig. På grunn av frie rømningsveier er det viktig at det ikke står noe utenfor døren.

DUGNAD

Det ble avholdt 2 dugnader, i mai og oktober. Dugnadsansvarlig i styret er ansvarlig for gjennomføring, og flere i styret deltar før/på og under dugnadene. Det er litt varierende oppmøte fra de ulike blokkene, men det er også en del som bidrar, og som er med på det sosiale treffet etterpå. Styret er glad for det, og håper at engasjementet og oppmøtet fortsetter, helst med flere deltakere. Ved å utføre oppgaver på dugnad, sparer vi borettslaget/oss selv for kostnader.

Annen opprydding på borettslagets område, har blitt utført av borettslagets vaktmester.

VANNSKADER

Det er registrert 6 vannskader frem til 01.04.2025, mot 10 vannskader året før. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal ikke være i drift på natten eller når man ikke selv er til stede i leiligheten, med mulighet for å hindre større vannskader. Andelseier har ansvar for å rense sluk og vedlikeholde egne rør. Ved vannskader er det viktig å reagere raskt for å minimere skadene.

SKADEDYR

Det har vært rotter i flere kjellere, hold ytterdørene stengt! Oppdager du skjeggkre, sølvkre eller veggdyr, ta umiddelbart kontakt med styret, som vil bidra med informasjon til andre leiligheter (hvis behov) for å forhindre at det sprer seg til andre leiligheter og/eller områder.

BOGERUD VARMESENTRAL

Leverer varme og varmtvann til Fagergåsa borettslag. Varmesentralen er organisert som et aksjeselskap som eies av fire borettslag, deriblant Fagergåsa Borettslag. Agnethe Opdal (styreleder i Fagergåsa Borettslag) har vært borettslagets styrerepresentant i Bogerud varmesentral AS, med Trond Bergsvangen (varamedlem i Fagergåsa Borettslag) som vara.

BESKJÆRING AV BUSKER/TRÆR

Bygårdsservice besørger dette ved behov.

TIDLIGERE VEDLIKEHOLD/DRIFT 2021/2022/2023/2024

Historikk og ny informasjon: Kontroll av malingen av fasader og balkonghimlinger avdekket en del mangelfullt malingsarbeid. Styret har fulgt dette opp sammen med USBL Prosjekt. Etter anbefaling fra USBL sin advokat, bestilte styret rapport fra Skjønnskomiteen i Oslo Malerlaug i 2022, rapporten var basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Rapporten antyder dårlig utført håndverk. Entreprenøren er ikke enig i konklusjonen. Styret vurderer nå, sammen med USBL, videre fremgangsmåte i denne saken. USBL sin advokat følger opp saken sammen med styret. USBL anbefalte styret (i 2023) å kontakte Sintef for en ny vurdering av arbeidet. Sintef har vært på befaring, og er i sluttprosess rundt konklusjon av materialvalg/arbeid etc. Rapport er pr. 16/3-2024 ikke mottatt av styret.

Prosjekt Rørfornying (04/2024-03/2025)

Etter generalforsamling april 2023, startet arbeidet med kontraktsinngåelse med entreprenør Olimb Rørfornying AS og ekstern prosjektansvarlig, Sivilingeniør Petter Normann Hansen i Integrert Byggrådgivning AS. Det er avholdt flere møter med begge parter, samt mye e-mail korrespondanse. Hvert rørfornyingsprosjekt er unikt, noe som medfører at dokumenter/informasjon må tilpasses vårt borettslag, noe styret hovedsakelig gjør (i samarbeid med entreprenør og ekstern prosjektansvarlig). Styret innhenter også nøkler til hver leilighet, og informerer samtidig beboerne om prosjektet. Selve arbeidet i leilighetene starter 2. april. Bobrakke til mannskapet fra Olimb blir satt opp 18. mars og WC/dusj-brakke for beboerne samme uke. WC/dusj-brakke er planlagt flyttet fra nr. 9-11, til nr. 21-23 og deretter til nr. 10, forutsatt at grunnforholdene er gode nok. Jevnlig renhold er av WC/dusj-brakke er bestilt. 1 stk. kjemikalietoalett til hver blokk er bestilt, samt 1 stk. utslagstank til felles tømning, planlagt utplassert ved enden av nr. 23. Forespørsel om leie av leilighet under rørfornying er sendt nærliggende borettslag. Beboere i Fagergåsa Borettslag som ønsker å leie leilighet, har tatt (og kan ta) kontakt med styret, som formidler kontakt med de som vurderer å leie ut.

TIDLIGERE oppgraderinger i borettslaget Miljø (2022)

Styret har valgt å ikke jobbe videre med solceller i 2023, på grunn av store prosjekter som bl.a. rørfornyng og reklamasjon på dårlig utført malerarbeid.

Takvifter (2022)

Aktiv ventilasjon AS gjennomførte kontroll av takviftene vinter 2022.

Beboerundersøkelse bad (2022)

USBL Prosjekt har hatt en teknisk befaring i borettslaget, sammen med Rørlegger Trond Abrahamsen VVS AS, styreleder og representant for beboere. Det ble foretatt stikkprøver av vannrør, avløpsrør etc. i kjeller og i noen leiligheter. Det er ikke behov for å skifte rørene i nær framtid. Styret gjennomførte vinteren 2022 en stor beboerundersøkelse om tilstanden på badene. Undersøkelsen ble sendt på mail og lagt i postkassene. Totalt besvarte 87%, det er 182 av 208 boenheter, av disse svarte 124 elektronisk. Styret er godt fornøyd med svarinngangen og har fått et godt kunnskapsgrunnlag om tilstanden. Undersøkelsen viser at 78 % av beboerne har bad som er pusset opp. Blant badene som er pusset opp, er 41 % pusset opp i perioden 2000-2009 og 46 % i perioden 2010-2022. De fleste har altså nyere bad. Situasjonen i borettslaget er at de fleste badene er nye, og at felles rør ikke trenger å utbedres i nærmeste fremtid. Styret har nå et godt grunnlag for å vurdere mulige tiltak og følger situasjonen fortløpende.

VVS - Montering av filterball (sil) (2022)

Rørlegger Trond Abrahamsen VVA AS, montere filterball (sil) ved vanninntaket til hver blokk, denne vil være med å forhindre smuss å komme inn med vann til varmeveksler, (som igjen hindrer varmeveksler å gå i stykker).

Løsmasser under gittertrapp (2022)

I løpet av 2022 ble løsmasser under gittertrappa mellom nr. 22 og parkeringsplassen skylt bort i forbindelse med kraftige regnskyll. Det var en fare for at trappa kunne bli ustabil. For å stabilisere, og for å hindre ytterligere masseutgliding, ordnet Bygårdsservice med en fylling av elvestein og montering av plater.

Rehabilitering av trapp PBV. 29-11 (2022)

Grunnet brudd i varmekablene i trappen mellom nr. 29 og nr. 11, ble trappen undersøkt. Det ble da funnet at varmekablene var klare for utskifting. Trappen ble rehabilitert i november 2022 med nye varmekabler lagt av HJ Elektro og steinarbeidet utført av Bygårdsservice.

USBL Strøm (ny fra 2021-)

Vi har Usbl strøm. Det er en strømvavtale via Polar Kraft AS, som sikrer borettslaget lav og stabil strømpris gjennom hele året. Usbl strøm er en delvis forvaltet strømvavtale. Dette innebærer at noe av strømmen er kjøpt inn i lavprisperioder, for så å komme borettslaget til gode når prisene stiger. I tillegg går to prosent av strømforbruket tilbake til borettslaget som storkundebonus.

Beskjæring av busker/trær (2022)

Arborist har beskåret busker/trær som hang over gjerde mot fortauet i Paal Bergsvei, samt fjernet dødt tre mellom Paal Bergsvei 22/24-Parkeringsplass

Bruksenhetsnummerering av leilighet (2021)

Alle leiligheter er nå merket på lik måte (på utvendig dørkarm) – merking må ikke fjernes.

Fugleskremser på taket (2021/2022)

Det har blitt montert fugleskremser på 2 på blokker, og med god erfaring. Nå blir det montert på gjenstående blokkene.

Farefulle trær (2021)

Trær ved skogkant, og mellom PBV og Rustad skole: Oslo kommune har vært på flere befaringer, også med en arborist. Resultat ble at farefulle trær, har blitt sagd ned etter ønske fra styret.

Hagegruppe (2021)

Egen hagegruppe ble opprettet. Det har blitt kjøpt inn og delt ut pallekarmen, planter og jord. Vi fikk innvilget tilskudd fra Urbant landbruk i Oslo Kommune. Vi håper at beboere ønsker å drive hagegruppen videre.

Kanalrens/ventilasjon (2018/2020/2021)

Borettslaget gjennomførte i 2018 kontrollrunde for å avdekke montert elektriske vifte på bad og/eller kjøkken, beboer som hadde dette montert, fikk beskjed om å fjerne det umiddelbart. Kanalene i Paal Bergs vei 7-11 og alle vaskeriene ble rensset høst 2020. Resterende ble rensset vår 2021. Viktig med god og jevnlig lufting i leilighetene, for å unngå dårlig inneklime, mugg og sopp.

Oppgraderingsarbeid hovedsikringer og overspenningsvern (2020) Effektkapasiteten i sikringsskapene er økt ved å øke størrelsen på hovedsikringene til 32A (maksimalt tillatt i Fagergåsa Borettslag). Det ble samtidig installert overspenningsvern

Vedlikeholdsprosjektet - fasade, vindu, balkonger - Oppgradering uterom (2016/2017)

Fasadeutbedring, utskifting av vinduer, nye balkongfronter, samt oppgradering av felles el-anlegg. Noen beboere har opplevd tekniske problemer med vinduer og balkongdører. Produsenten, Magnor H-vinduer, er kontaktet og problemene er utbedret. Oppgradering/utvidelse av uterom for leilighetene i underetasjene inngikk i vedlikeholdsprosjektet.

04.04.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.



HUSORDENSREGLER FOR FAGERGÅSA BORETTSLAG¹

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i disse husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og fellesrom/-arealer brukes slik at det ikke sjenerer andre. Kontakt gjerne styret skriftlig på e-post når det er aktuelt.

Andelseiers rettigheter og plikter mv er nærmere beskrevet i borettslagets vedtekter.

Ro i leiligheten

Bråk og annen støy fra leilighetene som er egnet til å sjenerer andre naboer må unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl 07.00.

Radio, TV og liknende lydkilder bør dempes, særlig om sommeren.

Musikkutøvelse er ikke tillatt etter 21.00 på hverdager og etter 17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

Musikkundervisning kan bli godkjent. Det må sendes skriftlig søknad til styret. Styret kan godkjenne slike søknader under forutsetning om samtykke fra naboer over, under og ved siden. Styret kan fastsette spesifikke vilkår for hvert enkelt tilfelle.

Oppussing

Banking og boring ved oppussing/ forandringsarbeid i leiligheten er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager og etter kl 17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

Ved oppussingsarbeider som varer mer enn to dager, skal naboer i egen oppgang, samt tilstøtende oppganger, varsles med oppslag om type arbeid og varighet. Dette gjelder både andelseiere/beboere og ved prosjekter som styret er ansvarlig for.

Ved større oppussinger som total renovering av bad og endringer på det elektriske anlegget skal styret alltid informeres skriftlig på forhånd før arbeidet kan starte opp.

Skader på fellesarealer vegger o.l. i forbindelse oppussing/renovering må den enkelte andelseier dekke. Dette gjelder også ved inn og utflytting av leilighet. Transport av større ting må skje på en måte som unngår skader på vegger oa.

Det er ikke tillatt å oppbevare bygningsmateriale i fellesområdene. Rivningsmaterialer som plasseres på utendørs fellesareal skal fjernes snarest mulig.

Andelseier skal sørge for godt renhold i oppganger / fellesarealer under oppussing.

¹ Sist endret 13.04.2023



Regler for andelseiers bruk av leilighet, bruksoverlating, m.m

Utstyr og ombygging i leilighetene

Andelseier har rett og plikt til å forestå innvendig vedlikehold samt nødvendig utskiftning av fast inventar.

Den enkelte andelseier kan utføre moderniserings- og oppussingsarbeid innenfor boligen som ikke berører bærende konstruksjoner. Hvis den enkelte andelseier likevel, utover dette, planlegger slike arbeider som innebærer vesentlig ombygging og/eller inngrep i leilighetens bærende konstruksjoner (f.eks. felles opplegg av rør, bærevegger, etasjedelere) plikter den enkelte å ta skriftlig kontakt med styret og få skriftlig svar fra styret før slikt arbeid igangsettes.

Bad

Beboerne er selv ansvarlig for rensing av innvendig sluk på bad.^[1] Ved baderomsrehabilitering skal styret orienteres skriftlig på forhånd. Borettslaget dekker utgifter til utskifting av sluk med inntil kr. 6 800 eks. mva. (kr. 8 500 inkl. mva)². Summen er ment å dekke pigging av gulv, skifte av sluk og rør i badegulv samt gjenstøping.

Andelseierne er forpliktet til å følge byggebransjens våtromsnorm, og må selv finansiere avretting av gulv og legging av godkjent membran etter slukbytte. Ved ferdigstillelse skal det fremlegges for styret skriftlig dokumentasjon på at bad er rehabilitert i henhold til våtromsnormen.

Ved bytte av sluk skal det foreligge ferdigattest. Denne skal sendes til styret.

Vinduer – bruk og vedlikehold

Beboerne er ansvarlig for innvendig vedlikehold og riktig bruk av vinduene slik at det ikke oppstår skade på disse.

Terrassedørene og vinduene i alle leiligheter i borettslaget ble skiftet ut til type Magnorvindu i perioden 2015-2017.

Ansaret for riktig bruk av vinduene innebærer at andelseier/beboer utøver alminnelig godt skjønn. I dette ligger eksempelvis at vinduene holdes forsvarlig lukket i perioder med svært kraftig vind og/eller regn.

Riktig bruk av vinduene innebærer at man også tar hensyn til vinduenes tekniske

² Gjeldende beløp pr. 11.3.2019. Styret har fullmakt til, ved styrevedtak, å justere kompensasjonsbeløpet for prisstigning og foreta tilhørende endring i disse husordensreglene uten å innhente generalforsamlingens samtykke.



Fagergåsa borettslag AL

egenskaper, spesielt følgende forhold:

Magnorvinduer må ikke snus helt rundt til det stopper/klikker. Det medfører betydelig fare for at mekanismen går i lås på en slik måte at den blir ødelagt. Det kan føre til at mekanismen eller vinduet må skiftes. Kostnadene ved slik feilbruk må dekkes av beboer for egen regning.

Beboerne har et ansvar for at vindusglasset ikke sprekker på grunn av temperaturforskjeller i selve vindusglasset. Borettslaget dekker ikke slike termiske skader. Denne typen skader kan oppstå ved temperaturforskjeller på 35 -50 grader mellom områder i samme vindusglass. Utfordringene med dette er størst om sommeren.

Termiske sprekker oppstår typisk; hvis vindusglasset er direkte eksponert for sollys samtidig som glasset er kun delvis solavskjermet, hvis vindusglasset har blitt maskert/pålimt et materiale for å hindre innsyn eller hvis det ligger puter eller annet materiale direkte mot glasset.

Bruk av visse typer solavskjerming som ligger tett mot vindusglasset innebærer større risiko for termiske sprekkskader enn andre. Informasjon om hvordan man unngår termiske skader finner man blant annet på Glass og fasadeforeningens hjemmeside. Borettslaget viser til foreningens veileder om tiltak mot termiske brudd i glass.

Balkonger, markiser mm

Styret kan stille krav om skriftlig forhåndsgodkjenning av andelseieres tiltak som påvirker utforming av og utseende på leilighetens fasade og balkonger.

Styret har valgt standardløsninger på sideskjerming som ikke krever godkjenning på forhånd. Styret kan kreve at ikke-godkjente løsninger på sideskjerming kan fjernes for eiers regning. Styrets vedtak i slike saker skal begrunnes skriftlig. Styret vil prøve å finne praktiske og økonomiske løsninger for andelseiere som ikke bryter med balkongenes konstruksjon og utforming.

Med standardløsninger for sideskjerming forstår styret fastmonterte opplegg eller skyvedørsløsninger uavhengig av leverandør som i farge eller på andre måter ikke avviker vesentlig fra de løsningene som ble levert samtidig med borettslagets balkongfronter av Christiania Balkonginnglassing AS.

Tekstilbaserte sideskjermingsløsninger, herunder sidemarkiser fra anerkjente leverandører, med fargevalg i samsvar med borettslaget krav til markiseduk kan eksempelvis godkjennes etter skriftlig søknad til styret. Slike løsninger kan være høyere enn håndløperen på balkongfrontens sidevegg. Styret kan stille vilkår i forbindelse med godkjenning av søknader om slike løsninger eller andre typer tiltak.



Fagergåsa borettslag AL

Møbler og andre gjenstander plassert nær balkongfrontens innside, skal i utgangspunktet ikke være høyere enn håndløperen på balkongen. Sideskjermingstiltak av mindre solid karakter som plastfolie, andre midlertidige og vindutsatte løsninger eller løsninger som i farge, pga. dårlig vedlikehold eller som på andre måter bryter vesentlig med borettslagets fasade tillates ikke. Styret vil kreve at slike avvikende eller kvalitetsmessig dårlige løsninger blir fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke tillatt å dekke til glasset på balkongfrontene med klistremerker, folie, gardinstoff eller annen type tildekking. Det er ikke tillatt med noen form for oppheng på utsiden av balkongfrontene.

Blomsterkasser eller andre oppheng skal monteres på innsiden av rekkverkene.

Ved utskifting av markiseduk eller nyanskaffelse av markise gjelder borettslagets fargekode 31593 (nanoduk) i hele borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for riktig bruk av solskjermingsløsningen (zip-screen) for sitt stuevindu. Alle andelseiere har mottatt fjernkontrollen/styringsenhet til denne. Ved tap må ny enhet erstattes for egen regning via aktuell leverandør, firma Markisemannen, Lunex eller andre.

Mating av fugler eller andre ville dyr fra balkong / leilighet er ikke tillatt.

Ventilasjon, inneklima og kjøkkenvifter

Det er viktig å unngå høy luftfuktighet inne i leilighetene. Andelseier har selv ansvar for at det ikke oppstår fuktproblemer/-skader i leiligheten. Høy luftfuktighet gir vekstmuligheter for farlig sopp. Baderom er et særlig utsatt område mht høy luftfuktighet. Oppvarmet baderom/badegulv reduserer utfordringene knyttet til fuktskader.

Det skal sørges for jevnlig utskiftning av inneluften enten gjennom åpne vinduer, vindusventiler eller åpne veggventiler.

I vinterhalvåret bør utlufting gjennom vindu i annet enn korte perioder unngås av hensyn til behovet for energisparing i borettslaget og i samfunnet.

Kjøkkenvifter skal være av type kullfiltervifte. Kullfiltervifter må av brannvern hensyn følges opp jevnlig med rengjøring og skifte av filter.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte til ventilasjonsåpningene i noen rom. Slike vifter skaper ubalanser til skade for borettslagets felles avtrekksystem i hver bygning.



Bruksoverlating – utleie

Husordensreglens bestemmelser gjelder på samme måte for leietakere som for andelseiere. Styret skal til enhver tid være informert om hvem som bor i leilighetene i borettslaget.

Ved bruksoverlating av leilighet må søknad sendes Usbl. Søknad sendes elektronisk via Usbls nettside. Leiekontrakt signert av utleier og leietaker skal sendes styret. Det vises for øvrig til reglene om bruksoverlating i borettslagets vedtekter.

Dersom en leilighet bruksoverlates må andelseier også informere Usbl skriftlig om ny bostedsadresse. Andelseier må videre holde Usbl oppdatert om sin elektroniske og telefoniske kontaktinformasjon gjennom hele utleieperioden.

Forsikring

Borettslaget har bygningsforsikring hos If Skadeforsikring. Ved forsikringssaker som gjelder skader i leilighetene, dekkes egenandelen av den enkelte beboer. Alle skader i leilighetene skal meldes til styret. Ved skader på felles rørinstallasjoner dekkes dette av bygningsforsikringen, hvor borettslaget betaler egenandelen.

Inngangs- og kjellerdører

Inngangs- og kjellerdører skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

Anskaffelse av husdyr er tillatt etter skriftlig søknad og godkjenning fra styret. Husdyrhold i borettslaget er regulert i eget husdyrreglement vedtatt på generalforsamling³.

Husholdningsavfall

Fagergåsa skal være et miljøvennlig borettslag. Renovasjonsetatens veiledning for kildesortering skal følges av alle beboere. Nærmere informasjon om avfallshåndtering finnes på Oslo kommunes hjemmesider.

Borettslagets avfallsbeholdere skal kun brukes til restavfall, plastavfall og papir/papp.

Større gjenstander og/eller avfall som ikke er husholdningsavfall er beboerne selv ansvarlige for å få fjernet. Miljøfarlig og andre typer avfall som etter disse husordensreglene ikke skal kastes i borettslagets avfallsbeholdere/søppelskur, skal leveres på miljø-/gjenbruksstasjon.

Oppbevaring av søppel eller større private gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt.

³ Ekstraordinær generalforsamling 11.10.2016



Fagergåsa borettslag AL

Eventuell fjerning i borettslagets regi vil bli fakturert den enkelte beboer.

Renhold

Trappevask utføres ukentlig av innleid firma. De sørger for rengjøring av trappegelendere, vindusposter, trappetrinn, postkasser, inngangsparti og hoveddører, samt fjerner eventuelle flekker på innvendige vegger i nå-høyde.

Trappeoppgangene vaskes 1 gang pr. uke. Kjellerganger vaskes 1 gang pr. mnd. Tekniske rom og vinduer i trappeoppgangene vaskes 1 gang pr år. Utover dette rengjøres oppgangene i forbindelse med dugnad.

Vaskeri og tørke-/bankeplass

Vaskeriene benyttes i tråd med gjeldende reglement. Regler for bruk av vaskeri skal henge i vaskeriene. Vask for utenforstående og vask av annet enn ordinær klesvask, f.eks. vask av hundetepper er i strid med gjeldende vaskerireglement, og betraktes som mislighold iht pkt 6-1 i borettslagets vedtekter om brudd på husordensregler.

Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand til det. Tørking kan gjøres på balkongen, forutsatt at dette ikke kan sees utenfra.

Det er ikke tillatt å luften sengeklær/tepper o.l. ut av vinduene. Lufting og banking kan skje på tørke- og bankeplassene på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 21:00, men ikke på søndager og offentlige fridager. Det er ikke tillatt å henge sengeklær eller tepper o.l. over balkongrekkverk.

Vaskerier og tørke-/bankeplasser skal ikke benyttes på søndager og offentlige fridager.

TV, internett

TV- og internettilgang er inkludert i felleskostnadene/husleien.

Hver leilighet har fått utdelt en TV-dekoder, samt trådløs modem/ruter som tilhører Fagergåsa borettslag, og skal følge leiligheten ved salg. Dersom disse blir fjernet må andelseier selv dekke kostnader til nytt utstyr.

Parabolantenner

Oppsetting av parabolantenne forutsetter skriftlig søknad til- og godkjenning fra – styret. Styret kan godkjenne parabolantenner under forutsetning av at disse ikke er synlige utenfra.

Grilling

Det er kun gass- og elektrisk grill som er tillatt benyttet på balkongene og på uteplassene til i leilighetene i underetasjene. Bruk av andre typer grill på



Fagergåsa borettslag AL

fellesområdene må ikke skje på måter som er til sjenanse for andre beboere.

Det gjelder spesielle restriksjoner for bruk og oppbevaring av gassbeholdere. Disse må følges nøye. Råd for riktig oppbevaring av gass finner man på hjemmesiden til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Det kan oppbevares maksimalt to gassbeholdere på til sammen 11 kg pr. bolig. Gass skal aldri oppbevares i kjelleren. Gassbeholdere skal oppbevares i skap med god lufting, uten fare for antenning. Dersom gassbeholdere oppbevares ute, må skap være av ikke-brennbart materiale. NB! Gassbeholdere må ikke utsettes for sterkt sollys eller sterk varme»

Bruk av fellesarealer

Fellesarealer innendørs

Reglene for bruk av fellesarealene er basert på brannforskriftene og krav til rømningsveier.

Det er ikke lov å bruke åpen flamme i fellesarealer, boder og ganger. Røyking er ikke tillatt i oppganger og fellesrom. Utgangsdører og dører til fellesrom/-ganger skal alltid holdes låst og alt lys slukkes når man forlater kjeller og boder.

Sykler, barnevogner, kjelker, ski o.l. skal settes i fellesrom/-områder som er avsatt til slik oppbevaring. Slike ting skal merkes av eier når borettslaget har felles dugnad. Utover dette skal det ikke lagres personlige eiendeler i fellesrom/-ganger.

Ved misbruk av fellesarealene til uønsket oppbevaring av personlige gjenstander vil disse bli fjernet for andelseierens regning.

Veggene i oppgangene tilhører borettslagets fellesarealer. Det innebærer bl.a. at den enkelte andelseier ikke står fritt mht. endringer på disse utenfor egen leilighet. Styret kan godkjenne endringer etter skriftlig søknad. Veggene kan eksempelvis ikke benyttes til trekking/plassering av elektriske ledninger mellom eget sikringskap og leilighet.

Fellesarealer utendørs

Det er alles ansvar å holde felles utearealer så ryddige og pene som mulig. Borettslagets beholdere for tilfeldig rusk og avfall er satt opp med det som formål.

Kjøring på og til stikkveiene

Bilkjøring på fellesområdene skal skje i gangfart. For øvrig vises det til trafikkreglene. Forskrift om kjørende og gående trafikk gjelder på borettslagets fellesområder.



Parkering – bruk av kjøretøy på

Det er forbudt å parkere på borettslagets interne veier og snuplasser, foruten nødvendig av- og pålessing inntil 20 minutter. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring. Parkeringsreglene gjelder også for mopeder og motorsykler.

Brudd på borettslagets regler for av- og pålessing gir grunnlag for borttauing, kontrollavgift eller andre sanksjoner mot bileier/bilbruker.

Mopeder og/eller motorsykler skal ikke oppbevares innendørs pga. brannfare. Brannforskriftene setter et klart forbud mot dette. Styret kan kontaktes for å finne en egnet plass.

Tildeling og bruk av borettslagets parkeringsplasser

Borettslaget har parkeringsplasser på egen eiendom i området mot Rustad skole. Leieforholdet til disse plassene er regulert i leieavtale for parkeringsplass. Tildeling av parkeringsplass på borettslagets eiendom foregår etter retningslinjer vedtatt av styret:

- Det er parkeringsansvarlig i Fagergåsa borettslag som til enhver tid tildeler parkeringsplasser etter venteliste.
- Borettslshaver kan takke nei til plass uten uttak til motorvarmer, men likevel beholde sin plass i påvente av en plass med uttak til motorvarmer. Den ledige plassen vil da bli tildelt neste på ventelisten.
- Det er kun tillatt med én parkeringsplass pr. andel. Det blir utstedt 1 stk parkeringskort ved signering av leiekontrakt.
- Ved tap av parkeringskort, må borettslshaver ta kontakt med parkeringsansvarlig om utstedelse av nytt kort.
- Fakturering av parkeringsplass skjer direkte fra USBL.
- Det er ikke tillatt å lade el-bil eller hybridbiler på parkeringsplasser med uttak for motorvarmer. Misbruk kan lede til tap av parkeringsplass etter styrevedtak.

Borettslagets parkeringsplasser skal ikke følge leiligheten ved bruksoverlating ved utleieperioder av varighet over 6 mnd. Alle tildelinger av parkeringsplass, også ved bruksoverlating, skal skje gjennom parkeringsansvarlig i styret. Parkeringsplassen blir da tildelt neste andelseier på styrets venteliste. Etter utleieperioden blir andelseier som ønsker det tildelt første parkeringsplass som blir ledig på borettslagets område.

Lading av El- og hybridbiler

Borettslagets opplegg for tilgang og bruk av lade plassene på parkeringsområdet mot Rustad skole er beskrevet i Infoskriv nr 2/2018 på borettslagets hjemmeside. Henvendelser om registrering for tilgang til våre lade plassene rettes pr e-post til parkering@fagergasa.no.



Fagergåsa borettslag AL

Parkeringsplasser på Rustadterrassen borettslag og Bogerud varmesentrals områder

Andelseiere i Fagergåsa borettslag har rett til å disponere inntil 58 parkeringsplasser på eiendom nå tilhørende Rustadterrassen borettslag mot betaling. Plassene fordeler seg iht til tinglyst avtale om dette på 32 (innskuddsbaserte) plasser i garasjeanlegg og inntil 26 plasser utendørs.

Tildeling av parkeringsplass på Rustadterrassen borettslags område utendørs skjer etter søknad til styret i Rustadterrassen borettslag. Ved tildeling av utendørs plass der plikter andelseieren å informere styret i Fagergåsa borettslag skriftlig om dette.

Andelseier i borettslaget med garasjeplass på Rustadterrassen borettslagsområde har kun anledning til å selge eller framleie parkeringsplass i garasjeanlegg til annen andelseier i Rustadterrassen eller Fagergåsa borettslag.

Andelseier i Fagergåsa borettslag, som besitter garasjeinnskudd og leiekontrakt på parkeringsplass i Rustadterrassen borettslags garasjeanlegg, plikter å overdra denne sammen med boligen sin ved salg. Det tillates salg av slik parkeringsplass til annen andelseier i Fagergåsa eller Rustadterrassen borettslag.

Andelseiere i Fagergåsa borettslag kan etter skriftlig henvendelse gjennom styret søke om tildeling av parkeringsplass på området til Bogerud varmesentral AS.

Gjesteparkering

Utendørsplasser på Rustadterrassen borettslags eiendom som nå er regulert til gjesteparkering kan benyttes av gjester til Fagergåsa borettslag med det gjesteparkeringsbeviset som skal følge hver leilighet. Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes til parkering av Fagergåsa beboeres egne biler.

Ved tap av gjeste- og vanlig p-bevis kan nytt kjøpes fra parkeringsansvarlig i styret.

Vedtekter
for
Fagergåsa borettslag org nr 953 948 400

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. september 1961, sist
endret den 13. april 2023

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fagergåsa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

2.4. Rett til å disponere parkeringsplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom

Salg av garasjeplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom skal skje mellom andelseierne i Fagergåsa Borettslag. Se kjøpekontrakt på vår hjemmeside.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

- (5) Styret skal til en hver tid ha oppdatert liste over alle bruksoverlatelsene og de datoene som gjelder for hver enkelt av disse.

- (6) Styret har til enhver tid behov for å vite hvem som bor i borettslaget. Andelseiere som har fått samtykke til bruksoverlating, plikter å melde fra om ny bostedsadresse og kontaktopplysninger til styret.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeid i våtrom og arbeid med vannrør skal skje i samsvar med borettslagets veileder for denne typen arbeid. Veilederen utarbeides og revideres av styret.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører samt entredør og lås inn til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

I de tilfeller der andelseier er erstatningsansvarlig som en følge av manglende etterlevelse av egen vedlikeholdsplikt, jf. borettslagslovens regler, vil borettslaget kreve tilbakebetalt fra andelseier den egenandel som borettslaget har betalt til forsikringsselskapet.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 også utvendig vedlikehold (maling), utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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 husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styret og styreleder kan bare velges blant andelseiere og deres husstandsmedlemmer bosatt i Fagergåsa borettslag.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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) Styret skal på konstituerende styremøte etter hvert valg, vedta retningslinjer for styrearbeid som er i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens øvrige vedtak.

(3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(4) Styret skal føre styrereferat over styresakene. Styrereferatet skal godkjennes i påfølgende styremøte.

(5) Styret skal holde alle andelseiere løpende informert om sitt arbeid med saker av felles interesse gjennom borettslagets informasjonskanaler, informasjonsskriv og hjemmeside. Det bør informeres om protokollførte saker så langt det har felles interesse og ikke strider mot personvern hensyn.

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 laget 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, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
7. andre større endringer i finansielle poster som overstiger kr. 500 000 utover vedtatt budsjett. Unntak er nedbetaling av borettslagets gjeld.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av representanter til styret i Bogerud varmesentral

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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 framtrædende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Bogerud Varmesentral

(1) Bogerud varmesentral er en varmesentral som leverer varme til og er et aksjeselskap eid av Fagergåsa borettslag, Bekkasinen borettslag, Stallerudåsen borettslag og Bogerud borettslag. Fagergåsa borettslag skal til enhver tid ha en representant med et varamedlem i styret i Bogerud varmesentral.

(2) Borettslagets styremedlem og varamedlem til styret i Bogerud varmesentral bestemmes på styremøte i Fagergåsa borettslag.

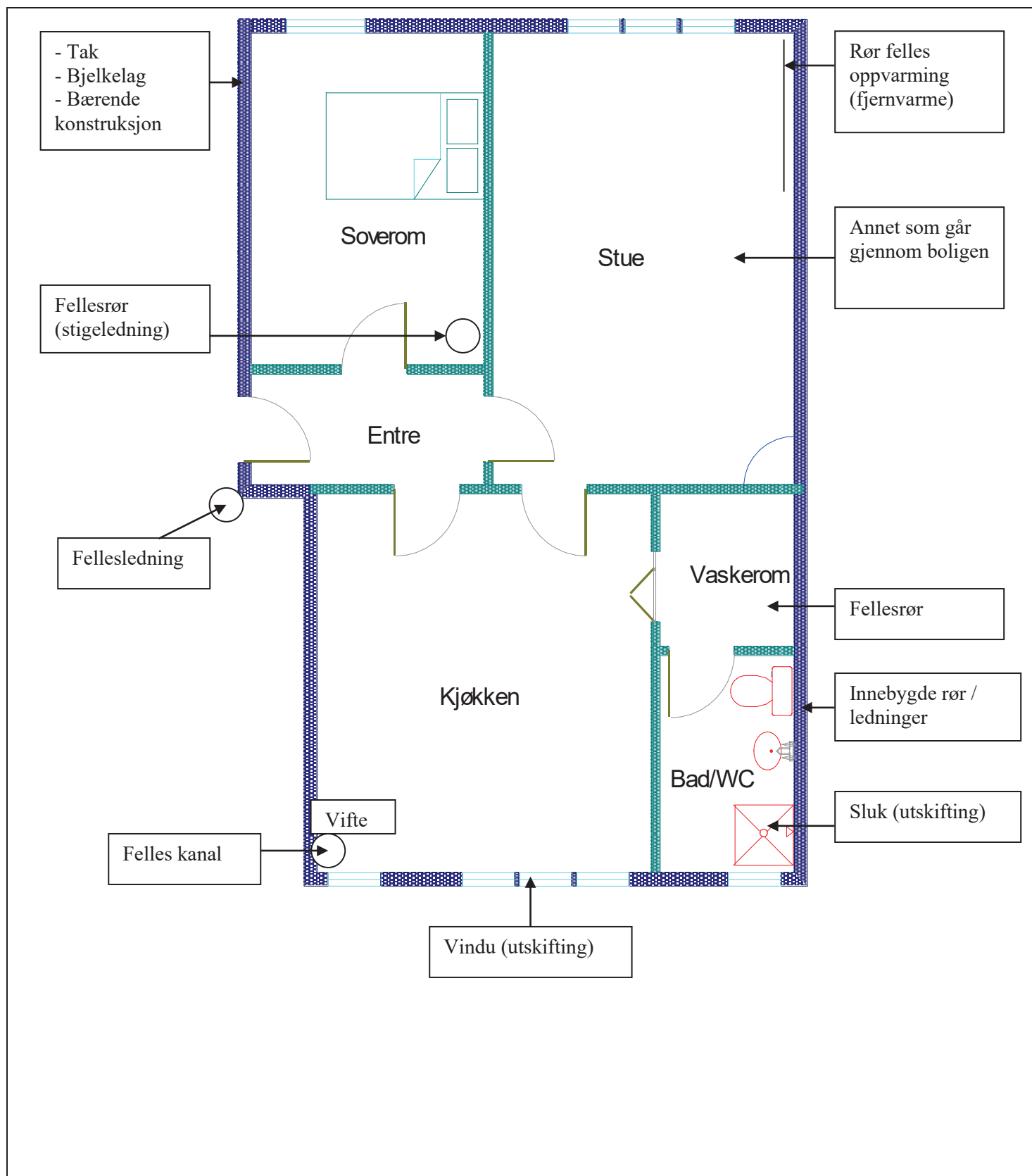
Medlem velges normalt for 2 år, og varamedlem for normalt 1 år. Valget finner sted på første styremøte etter generalforsamling i borettslaget. Styret i Fagergåsa borettslag kan ved flertallsbeslutning endre sin styre-representasjon i Bogerud varmesentral.

3) Medlem og varamedlem skal være andelseiere eller andelseiers hustandsmedlem i Fagergåsa borettslag.

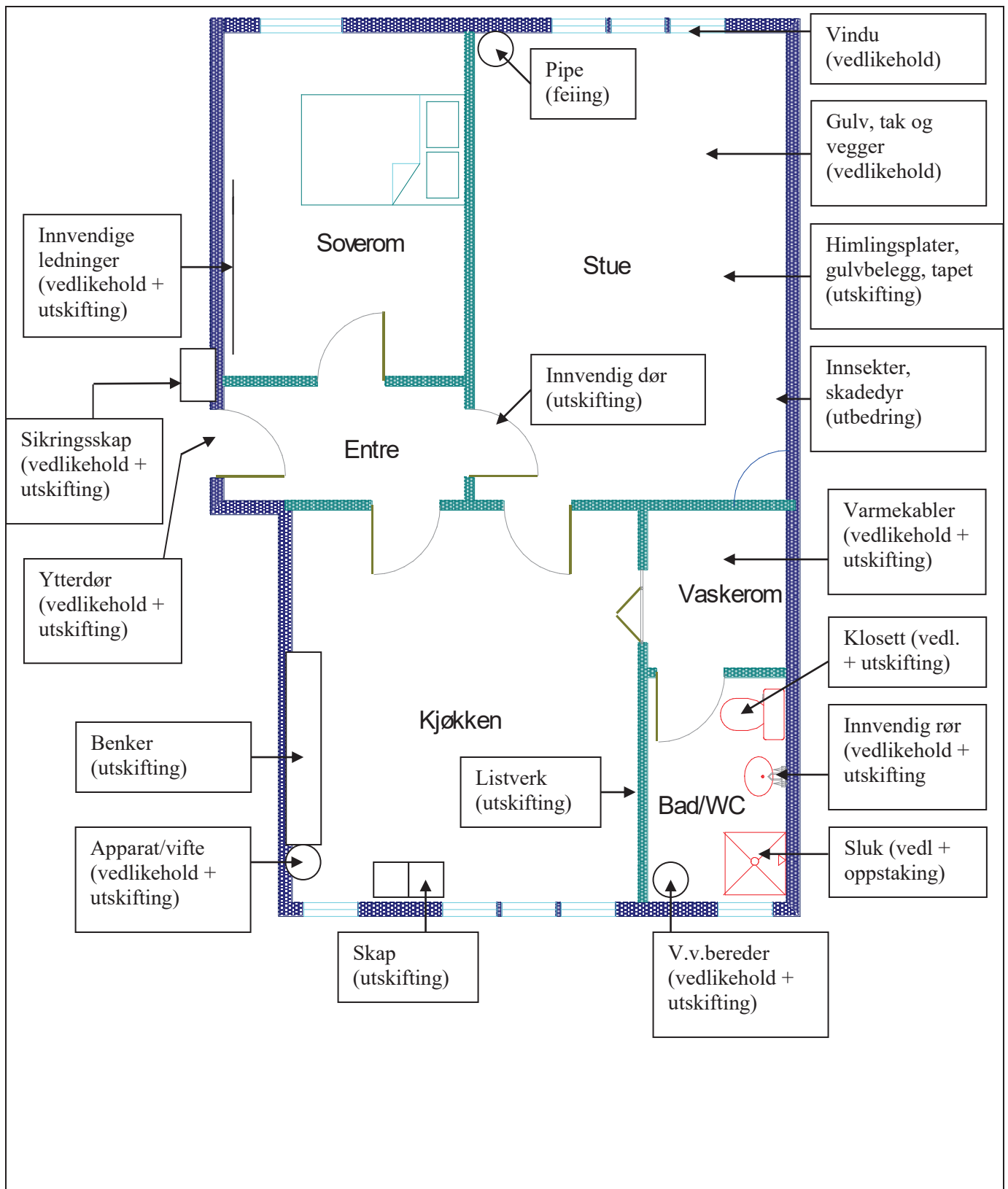
(4) Styret i Bogerud varmesentral har rapporteringsplikt til styret i Fagergåsa borettslag og årsrapport legges frem for generalforsamlingen i Fagergåsa borettslag.

(5) Representant fra styret i Fagergåsa borettslag har møterett i Bogerud varmesentral.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



HUSORDENSREGLER FOR FAGERGÅSA BORETTSLAG¹

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i disse husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og fellesrom/-arealer brukes slik at det ikke sjenerer andre. Kontakt gjerne styret skriftlig på e-post når det er aktuelt.

Andelseiers rettigheter og plikter mv er nærmere beskrevet i borettslagets vedtekter.

Ro i leiligheten

Bråk og annen støy fra leilighetene som er egnet til å sjenere andre naboer må unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl 07.00.

Radio, TV og liknende lydkilder bør dempes, særlig om sommeren.

Musikkutøvelse er ikke tillatt etter 21.00 på hverdager og etter 17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

Musikkundervisning kan bli godkjent. Det må sendes skriftlig søknad til styret. Styret kan godkjenne slike søknader under forutsetning om samtykke fra naboer over, under og ved siden. Styret kan fastsette spesifikke vilkår for hvert enkelt tilfelle.

Oppussing

Banking og boring ved oppussing/ forandringsarbeid i leiligheten er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager og etter kl 17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

Ved oppussingsarbeider som varer mer enn to dager, skal naboer i egen oppgang, samt tilstøtende oppganger, varsles med oppslag om type arbeid og varighet. Dette gjelder både andelseiere/beboere og ved prosjekter som styret er ansvarlig for.

Ved større oppussinger som total renovering av bad og endringer på det elektriske anlegget skal styret alltid informeres skriftlig på forhånd før arbeidet kan starte opp.

Skader på fellesarealer vegger o.l. i forbindelse oppussing/renovering må den enkelte andelseier dekke. Dette gjelder også ved inn og utflytting av leilighet. Transport av større ting må skje på en måte som unngår skader på vegger oa.

Det er ikke tillatt å oppbevare bygningsmateriale i fellesområdene. Rivningsmaterialer som plasseres på utendørs fellesareal skal fjernes snarest mulig.

Andelseier skal sørge for godt renhold i oppganger / fellesarealer under oppussing.

¹ Sist endret 13.04.2023



Regler for andelseiers bruk av leilighet, bruksoverlating, m.m

Utstyr og ombygging i leilighetene

Andelseier har rett og plikt til å forestå innvendig vedlikehold samt nødvendig utskiftning av fast inventar.

Den enkelte andelseier kan utføre moderniserings- og oppussingsarbeid innenfor boligen som ikke berører bærende konstruksjoner. Hvis den enkelte andelseier likevel, utover dette, planlegger slike arbeider som innebærer vesentlig ombygging og/eller inngrep i leilighetens bærende konstruksjoner (f.eks. felles opplegg av rør, bærevegger, etasjedelere) plikter den enkelte å ta skriftlig kontakt med styret og få skriftlig svar fra styret før slikt arbeid igangsettes.

Bad

Beboerne er selv ansvarlig for rensing av innvendig sluk på bad.^[1] Ved baderomsrehabilitering skal styret orienteres skriftlig på forhånd. Borettslaget dekker utgifter til utskifting av sluk med inntil kr. 6 800 eks. mva. (kr. 8 500 inkl. mva)². Summen er ment å dekke pigging av gulv, skifte av sluk og rør i badegulv samt gjenstøping.

Andelseierne er forpliktet til å følge byggebransjens våtromsnorm, og må selv finansiere avretting av gulv og legging av godkjent membran etter slukbytte. Ved ferdigstillelse skal det fremlegges for styret skriftlig dokumentasjon på at bad er rehabilitert i henhold til våtromsnormen.

Ved bytte av sluk skal det foreligge ferdigattest. Denne skal sendes til styret.

Vinduer – bruk og vedlikehold

Beboerne er ansvarlig for innvendig vedlikehold og riktig bruk av vinduene slik at det ikke oppstår skade på disse.

Terrassedørene og vinduene i alle leiligheter i borettslaget ble skiftet ut til type Magnorvindu i perioden 2015-2017.

Ansaret for riktig bruk av vinduene innebærer at andelseier/beboer utøver alminnelig godt skjønn. I dette ligger eksempelvis at vinduene holdes forsvarlig lukket i perioder med svært kraftig vind og/eller regn.

Riktig bruk av vinduene innebærer at man også tar hensyn til vinduenes tekniske

² Gjeldende beløp pr. 11.3.2019. Styret har fullmakt til, ved styrevedtak, å justere kompensasjonsbeløpet for prisstigning og foreta tilhørende endring i disse husordensreglene uten å innhente generalforsamlingens samtykke.



egenskaper, spesielt følgende forhold:

Magnorvinduer må ikke snus helt rundt til det stopper/klikker. Det medfører betydelig fare for at mekanismen går i lås på en slik måte at den blir ødelagt. Det kan føre til at mekanismen eller vinduet må skiftes. Kostnadene ved slik feilbruk må dekkes av beboer for egen regning.

Beboerne har et ansvar for at vindusglasset ikke sprekker på grunn av temperaturforskjeller i selve vindusglasset. Borettslaget dekker ikke slike termiske skader. Denne typen skader kan oppstå ved temperaturforskjeller på 35 -50 grader mellom områder i samme vindusglass. Utfordringene med dette er størst om sommeren.

Termiske sprekker oppstår typisk; hvis vindusglasset er direkte eksponert for sollys samtidig som glasset er kun delvis solavskjermet, hvis vindusglasset har blitt maskert/pålimt et materiale for å hindre innsyn eller hvis det ligger puter eller annet materiale direkte mot glasset.

Bruk av visse typer solavskjerming som ligger tett mot vindusglasset innebærer større risiko for termiske sprekkskader enn andre. Informasjon om hvordan man unngår termiske skader finner man blant annet på Glass og fasadeforeningens hjemmeside. Borettslaget viser til foreningens veileder om tiltak mot termiske brudd i glass.

Balkonger, markiser mm

Styret kan stille krav om skriftlig forhåndsgodkjenning av andelseieres tiltak som påvirker utforming av og utseende på leilighetens fasade og balkonger.

Styret har valgt standardløsninger på sideskjerming som ikke krever godkjenning på forhånd. Styret kan kreve at ikke-godkjente løsninger på sideskjerming kan fjernes for eiers regning. Styrets vedtak i slike saker skal begrunnes skriftlig. Styret vil prøve å finne praktiske og økonomiske løsninger for andelseiere som ikke bryter med balkongenes konstruksjon og utforming.

Med standardløsninger for sideskjerming forstår styret fastmonterte opplegg eller skyvedørsløsninger uavhengig av leverandør som i farge eller på andre måter ikke avviker vesentlig fra de løsningene som ble levert samtidig med borettslagets balkongfronter av Christiania Balkonginnglassing AS.

Tekstilbaserte sideskjermingsløsninger, herunder sidemarkiser fra anerkjente leverandører, med fargevalg i samsvar med borettslaget krav til markiseduk kan eksempelvis godkjennes etter skriftlig søknad til styret. Slike løsninger kan være høyere enn håndløperen på balkongfrontens sidevegg. Styret kan stille vilkår i forbindelse med godkjenning av søknader om slike løsninger eller andre typer tiltak.



Fagergåsa borettslag AL

Møbler og andre gjenstander plassert nær balkongfrontens innside, skal i utgangspunktet ikke være høyere enn håndløperen på balkongen. Sideskjermingstiltak av mindre solid karakter som plastfolie, andre midlertidige og vindutsatte løsninger eller løsninger som i farge, pga. dårlig vedlikehold eller som på andre måter bryter vesentlig med borettslagets fasade tillates ikke. Styret vil kreve at slike avvikende eller kvalitetsmessig dårlige løsninger blir fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke tillatt å dekke til glasset på balkongfrontene med klistremerker, folie, gardinstoff eller annen type tildekking. Det er ikke tillatt med noen form for oppheng på utsiden av balkongfrontene.

Blomsterkasser eller andre oppheng skal monteres på innsiden av rekkverkene.

Ved utskifting av markiseduk eller nyanskaffelse av markise gjelder borettslagets fargekode 31593 (nanoduk) i hele borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for riktig bruk av solskjermingsløsningen (zip-screen) for sitt stuevindu. Alle andelseiere har mottatt fjernkontrollen/styringsenhet til denne. Ved tap må ny enhet erstattes for egen regning via aktuell leverandør, firma Markisemannen, Lunex eller andre.

Mating av fugler eller andre ville dyr fra balkong / leilighet er ikke tillatt.

Ventilasjon, inneklima og kjøkkenvifter

Det er viktig å unngå høy luftfuktighet inne i leilighetene. Andelseier har selv ansvar for at det ikke oppstår fuktproblemer/-skader i leiligheten. Høy luftfuktighet gir vekstmuligheter for farlig sopp. Baderom er et særlig utsatt område mht høy luftfuktighet. Oppvarmet baderom/badegulv reduserer utfordringene knyttet til fuktskader.

Det skal sørges for jevnlig utskiftning av inneluften enten gjennom åpne vinduer, vindusventiler eller åpne veggventiler.

I vinterhalvåret bør utlufting gjennom vindu i annet enn korte perioder unngås av hensyn til behovet for energisparing i borettslaget og i samfunnet.

Kjøkkenvifter skal være av type kullfiltervifte. Kullfiltervifter må av brannvern hensyn følges opp jevnlig med rengjøring og skifte av filter.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte til ventilasjonsåpningene i noen rom. Slike vifter skaper ubalanser til skade for borettslagets felles avtrekksystem i hver bygning.



Bruksoverlating – utleie

Husordensreglenes bestemmelser gjelder på samme måte for leietakere som for andelseiere. Styret skal til enhver tid være informert om hvem som bor i leilighetene i borettslaget.

Ved bruksoverlating av leilighet må søknad sendes Usbl. Søknad sendes elektronisk via Usbls nettside. Leiekontrakt signert av utleier og leietaker skal sendes styret. Det vises for øvrig til reglene om bruksoverlating i borettslagets vedtekter.

Dersom en leilighet bruksoverlates må andelseier også informere Usbl skriftlig om ny bostedsadresse. Andelseier må videre holde Usbl oppdatert om sin elektroniske og telefoniske kontaktinformasjon gjennom hele utleieperioden.

Forsikring

Borettslaget har bygningsforsikring hos If Skadeforsikring. Ved forsikringssaker som gjelder skader i leilighetene, dekkes egenandelen av den enkelte beboer. Alle skader i leilighetene skal meldes til styret. Ved skader på felles rørinstallasjoner dekkes dette av bygningsforsikringen, hvor borettslaget betaler egenandelen.

Inngangs- og kjellerdører

Inngangs- og kjellerdører skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

Anskaffelse av husdyr er tillatt etter skriftlig søknad og godkjenning fra styret. Husdyrhold i borettslaget er regulert i eget husdyrreglement vedtatt på generalforsamling³.

Husholdningsavfall

Fagergåsa skal være et miljøvennlig borettslag. Renovasjonsetatens veiledning for kildesortering skal følges av alle beboere. Nærmere informasjon om avfallshåndtering finnes på Oslo kommunes hjemmesider.

Borettslagets avfallsbeholdere skal kun brukes til restavfall, plastavfall og papir/papp.

Større gjenstander og/eller avfall som ikke er husholdningsavfall er beboerne selv ansvarlige for å få fjernet. Miljøfarlig og andre typer avfall som etter disse husordensreglene ikke skal kastes i borettslagets avfallsbeholdere/søppelskur, skal leveres på miljø-/gjenbruksstasjon.

Oppbevaring av søppel eller større private gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt.

³ Ekstraordinær generalforsamling 11.10.2016



Fagergåsa borettslag AL

Eventuell fjerning i borettslagets regi vil bli fakturert den enkelte beboer.

Renhold

Trappevask utføres ukentlig av innleid firma. De sørger for rengjøring av trappegelendere, vindusposter, trappetrinn, postkasser, inngangsparti og hoveddører, samt fjerner eventuelle flekker på innvendige vegger i nå-høyde.

Trappeoppgangene vaskes 1 gang pr. uke. Kjellerganger vaskes 1 gang pr. mnd. Tekniske rom og vinduer i trappeoppgangene vaskes 1 gang pr år. Utover dette rengjøres oppgangene i forbindelse med dugnad.

Vaskeri og tørke-/bankeplass

Vaskeriene benyttes i tråd med gjeldende reglement. Regler for bruk av vaskeri skal henge i vaskeriene. Vask for utenforstående og vask av annet enn ordinær klesvask, f.eks. vask av hundetepper er i strid med gjeldende vaskerireglement, og betraktes som mislighold iht pkt 6-1 i borettslagets vedtekter om brudd på husordensregler.

Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand til det. Tørking kan gjøres på balkongen, forutsatt at dette ikke kan sees utenfra.

Det er ikke tillatt å luften sengeklær/tepper o.l. ut av vinduene. Lufting og banking kan skje på tørke- og bankeplassene på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 21:00, men ikke på søndager og offentlige fridager. Det er ikke tillatt å henge sengeklær eller tepper o.l. over balkongrekkverk.

Vaskerier og tørke-/bankeplasser skal ikke benyttes på søndager og offentlige fridager.

TV, internett

TV- og internetttilgang er inkludert i felleskostnadene/husleien.

Hver leilighet har fått utdelt en TV-dekoder, samt trådløs modem/ruter som tilhører Fagergåsa borettslag, og skal følge leiligheten ved salg. Dersom disse blir fjernet må andelseier selv dekke kostnader til nytt utstyr.

Parabolantenner

Oppsetting av parabolantenne forutsetter skriftlig søknad til- og godkjenning fra – styret. Styret kan godkjenne parabolantenner under forutsetning av at disse ikke er synlige utenfra.

Grilling

Det er kun gass- og elektrisk grill som er tillatt benyttet på balkongene og på uteplassene til i leilighetene i underetasjene. Bruk av andre typer grill på



Fagergåsa borettslag AL

fellesområdene må ikke skje på måter som er til sjenanse for andre beboere.

Det gjelder spesielle restriksjoner for bruk og oppbevaring av gassbeholdere. Disse må følges nøye. Råd for riktig oppbevaring av gass finner man på hjemmesiden til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Det kan oppbevares maksimalt to gassbeholdere på til sammen 11 kg pr. bolig. Gass skal aldri oppbevares i kjelleren. Gassbeholdere skal oppbevares i skap med god lufting, uten fare for antenning. Dersom gassbeholdere oppbevares ute, må skap være av ikke-brennbart materiale. NB! Gassbeholdere må ikke utsettes for sterkt sollys eller sterk varme»

Bruk av fellesarealer

Fellesarealer innendørs

Reglene for bruk av fellesarealene er basert på brannforskriftene og krav til rømningsveier.

Det er ikke lov å bruke åpen flamme i fellesarealer, boder og ganger. Røyking er ikke tillatt i oppganger og fellesrom. Utgangsdører og dører til fellesrom/-ganger skal alltid holdes låst og alt lys slukkes når man forlater kjeller og boder.

Sykler, barnevogner, kjelker, ski o.l. skal settes i fellesrom/-områder som er avsatt til slik oppbevaring. Slike ting skal merkes av eier når borettslaget har felles dugnad. Utover dette skal det ikke lagres personlige eiendeler i fellesrom/-ganger.

Ved misbruk av fellesarealene til uønsket oppbevaring av personlige gjenstander vil disse bli fjernet for andelseierens regning.

Veggene i oppgangene tilhører borettslagets fellesarealer. Det innebærer bl.a. at den enkelte andelseier ikke står fritt mht. endringer på disse utenfor egen leilighet. Styret kan godkjenne endringer etter skriftlig søknad. Veggene kan eksempelvis ikke benyttes til trekking/plassering av elektriske ledninger mellom eget sikringsskap og leilighet.

Fellesarealer utendørs

Det er alles ansvar å holde felles utearealer så ryddige og pene som mulig. Borettslagets beholdere for tilfeldig rusk og avfall er satt opp med det som formål.

Kjøring på og til stikkveiene

Bilkjøring på fellesområdene skal skje i gangfart. For øvrig vises det til trafikkreglene. Forskrift om kjørende og gående trafikk gjelder på borettslagets fellesområder.



Parkering – bruk av kjøretøy på

Det er forbudt å parkere på borettslagets interne veier og snuplasser, foruten nødvendig av- og pålessing inntil 20 minutter. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring. Parkeringsreglene gjelder også for mopeder og motorsykler.

Brudd på borettslagets regler for av- og pålessing gir grunnlag for borttauing, kontrollavgift eller andre sanksjoner mot bileier/bilbruker.

Mopeder og/eller motorsykler skal ikke oppbevares innendørs pga. brannfare. Brannforskriftene setter et klart forbud mot dette. Styret kan kontaktes for å finne en egnet plass.

Tildeling og bruk av borettslagets parkeringsplasser

Borettslaget har parkeringsplasser på egen eiendom i området mot Rustad skole. Leieforholdet til disse plassene er regulert i leieavtale for parkeringsplass. Tildeling av parkeringsplass på borettslagets eiendom foregår etter retningslinjer vedtatt av styret:

- Det er parkeringsansvarlig i Fagergåsa borettslag som til enhver tid tildeler parkeringsplasser etter venteliste.
- Borettslaver kan takke nei til plass uten uttak til motorvarmer, men likevel beholde sin plass i påvente av en plass med uttak til motorvarmer. Den ledige plassen vil da bli tildelt neste på ventelisten.
- Det er kun tillatt med én parkeringsplass pr. andel. Det blir utstedt 1 stk parkeringskort ved signering av leiekontrakt.
- Ved tap av parkeringskort, må borettslaver ta kontakt med parkeringsansvarlig om utstedelse av nytt kort.
- Fakturering av parkeringsplass skjer direkte fra USBL.
- Det er ikke tillatt å lade el-bil eller hybridbiler på parkeringsplasser med uttak for motorvarmer. Misbruk kan lede til tap av parkeringsplass etter styrevedtak.

Borettslagets parkeringsplasser skal ikke følge leiligheten ved bruksoverlating ved utleieperioder av varighet over 6 mnd. Alle tildelinger av parkeringsplass, også ved bruksoverlating, skal skje gjennom parkeringsansvarlig i styret. Parkeringsplassen blir da tildelt neste andelseier på styrets venteliste. Etter utleieperioden blir andelseier som ønsker det tildelt første parkeringsplass som blir ledig på borettslagets område.

Lading av El- og hybridbiler

Borettslagets opplegg for tilgang og bruk av lade plassene på parkeringsområdet mot Rustad skole er beskrevet i Infoskriv nr 2/2018 på borettslagets hjemmeside. Henvendelser om registrering for tilgang til våre lade plassene rettes pr e-post til parkering@fagergasa.no.



Parkeringsplasser på Rustadterrassen borettslag og Bogerud varmesentrals områder

Andelseiere i Fagergåsa borettslag har rett til å disponere inntil 58 parkeringsplasser på eiendom nå tilhørende Rustadterrassen borettslag mot betaling. Plassene fordeler seg iht til tinglyst avtale om dette på 32 (innskuddsbaserte) plasser i garasjeanlegg og inntil 26 plasser utendørs.

Tildeling av parkeringsplass på Rustadterrassen borettslags område utendørs skjer etter søknad til styret i Rustadterrassen borettslag. Ved tildeling av utendørs plass der plikter andelseieren å informere styret i Fagergåsa borettslag skriftlig om dette.

Andelseier i borettslaget med garasjeplass på Rustadterrassen borettslagsområde har kun anledning til å selge eller framleie parkeringsplass i garasjeanlegg til annen andelseier i Rustadterrassen eller Fagergåsa borettslag.

Andelseier i Fagergåsa borettslag, som besitter garasjeinnskudd og leiekontrakt på parkeringsplass i Rustadterrassen borettslags garasjeanlegg, plikter å overdra denne sammen med boligen sin ved salg. Det tillates salg av slik parkeringsplass til annen andelseier i Fagergåsa eller Rustadterrassen borettslag.

Andelseiere i Fagergåsa borettslag kan etter skriftlig henvendelse gjennom styret søke om tildeling av parkeringsplass på området til Bogerud varmesentral AS.

Gjesteparkering

Utendørsplasser på Rustadterrassen borettslags eiendom som nå er regulert til gjesteparkering kan benyttes av gjester til Fagergåsa borettslag med det gjesteparkeringsbeviset som skal følge hver leilighet. Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes til parkering av Fagergåsa beboeres egne biler.

Ved tap av gjeste- og vanlig p-bevis kan nytt kjøpes fra parkeringsansvarlig i styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag -

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Rustad Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Som protokollvitne ble valgt: Truls B. Jensen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 32

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 480.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Nye vasketider i vaskeriet.

Forslag sendt inn av: Astrid G Handeland

Vasketidene i vaskeriet bør endres og utvides slik at flere får mulighet til å bruke vaskeriet og en kan vaske oftere. Men beholder lengre vasketid på dagtid som nå, slik at dette fortsatt er en mulighet.

Vi beholder muligheten til å vaske i tre timer mandag- fredag fra 08.00-11.og 11-14.00, slik at vasketidene blir som følger:

08.00-11.00

11.00-14.00

14.00-16.00

16.00-18.00

18.00-20.00

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

Lørdag består som i dag.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Agnethe Opdal for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Pål Bakken for 2 år.

Valgt ble: Jan-Henrik Nilsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Trond Bergsvangen for 1 år.

Valgt ble: Ann Karin A. Jensen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Kjersti Døviken, Paal Bergs vei 29 og Alf Magnus Hammerseth, Paal Bergs vei 3.

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder Agnethe Opdal.

Etter ordinær generalforsamling fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Agnethe Opdal, Paal Bergs vei 25

Medlem: Mette Nordli, Paal Bergs vei 14

Medlem: Terje Folmo, Paal Bergs vei 9

Medlem: Pål Bakken, Paal Bergs vei 22

Medlem: Jan-Henrik Nilsen, Paal Bergs vei 23

Vara: Trond Bergsvangen, Paal Bergs vei 17

Vara: Ann Karin A. Jensen, Paal Bergs vei 5

Anne F. Bergendahl (sign.)
Møteleder

Truls B. Jensen (sign)
Protokollvitne

Vedtekter
for
Fagergåsa borettslag org nr 953 948 400

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. september 1961, sist
endret den 13. april 2023

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fagergåsa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

2.4. Rett til å disponere parkeringsplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom

Salg av garasjeplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom skal skje mellom andelseierne i Fagergåsa Borettslag. Se kjøpekontrakt på vår hjemmeside.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Styret skal til en hver tid ha oppdatert liste over alle bruksoverlatelsene og de datoene som gjelder for hver enkelt av disse.
- (6) Styret har til enhver tid behov for å vite hvem som bor i borettslaget. Andelseiere som har fått samtykke til bruksoverlating, plikter å melde fra om ny bostedsadresse og kontaktopplysninger til styret.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeid i våtrom og arbeid med vannrør skal skje i samsvar med borettslagets veileder for denne typen arbeid. Veilederen utarbeides og revideres av styret.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører samt entredør og lås inn til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

I de tilfeller der andelseier er erstatningsansvarlig som en følge av manglende etterlevelse av egen vedlikeholdsplikt, jf. borettslagslovens regler, vil borettslaget kreve tilbakebetalt fra andelseier den egenandel som borettslaget har betalt til forsikringsselskapet.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 også utvendig vedlikehold (maling), utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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 husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styret og styreleder kan bare velges blant andelseiere og deres husstandsmedlemmer bosatt i Fagergåsa borettslag.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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) Styret skal på konstituerende styremøte etter hvert valg, vedta retningslinjer for styrearbeid som er i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens øvrige vedtak.

(3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(4) Styret skal føre styrereferat over styresakene. Styrereferatet skal godkjennes i påfølgende styremøte.

(5) Styret skal holde alle andelseiere løpende informert om sitt arbeid med saker av felles interesse gjennom borettslagets informasjonskanaler, informasjonsskriv og hjemmeside. Det bør informeres om protokollførte saker så langt det har felles interesse og ikke strider mot personvern hensyn.

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 laget 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, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
7. andre større endringer i finansielle poster som overstiger kr. 500 000 utover vedtatt budsjett. Unntak er nedbetaling av borettslagets gjeld.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av representanter til styret i Bogerud varmesentral

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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 framtrædende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Bogerud Varmesentral

(1) Bogerud varmesentral er en varmesentral som leverer varme til og er et aksjeselskap eid av Fagergåsa borettslag, Bekkasinen borettslag, Stallerudåsen borettslag og Bogerud borettslag. Fagergåsa borettslag skal til enhver tid ha en representant med et varamedlem i styret i Bogerud varmesentral.

(2) Borettslagets styremedlem og varamedlem til styret i Bogerud varmesentral bestemmes på styremøte i Fagergåsa borettslag.

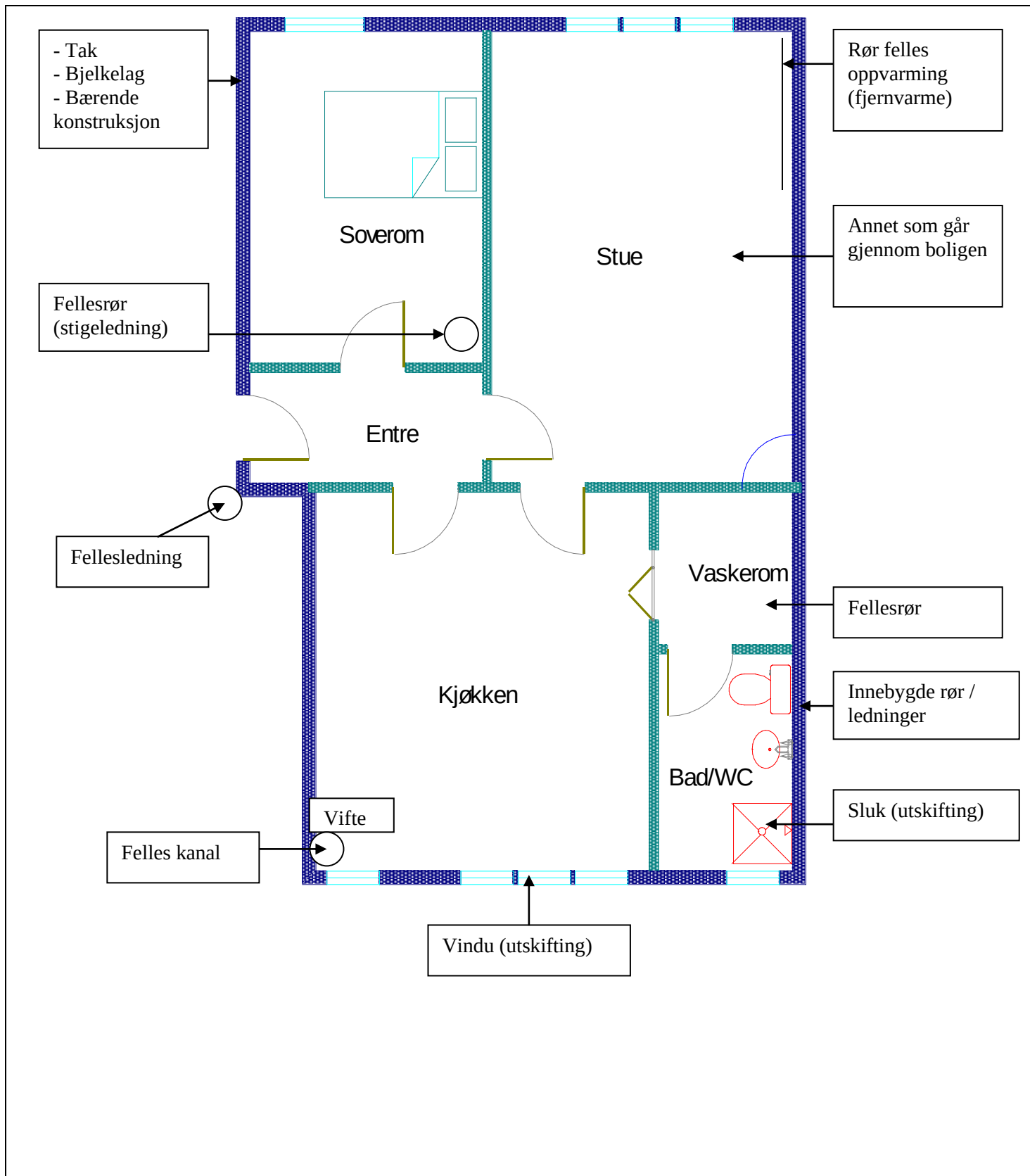
Medlem velges normalt for 2 år, og varamedlem for normalt 1 år. Valget finner sted på første styremøte etter generalforsamling i borettslaget. Styret i Fagergåsa borettslag kan ved flertallsbeslutning endre sin styre-representasjon i Bogerud varmesentral.

3) Medlem og varamedlem skal være andelseiere eller andelseiers husholdningsmedlem i Fagergåsa borettslag.

(4) Styret i Bogerud varmesentral har rapporteringsplikt til styret i Fagergåsa borettslag og årsrapport legges frem for generalforsamlingen i Fagergåsa borettslag.

(5) Representant fra styret i Fagergåsa borettslag har møterett i Bogerud varmesentral.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR

