



aktiv.

Dr. Dedichens vei 78, 0675 OSLO

**Moderne og attraktiv 4-roms
toppleilighet I Flotte sol- og
utsiktsforhold I Garasje med lading
I Barnevennlig I Nært marka**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 144 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 653 562,-
Felleskostn.: Kr 5 518,-
Selger: Dawid Sebastian Zajac
Paulina Aneta Zajac

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 74547.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 38
Andelsnr.: 419
Oppdragsnr.: 1104250027

Moderne og attraktiv 4-roms toppleilighet. Flotte sol- og utsiktsforhold. Markanært

Velkommen til denne romslige 4-roms leiligheten i barnevennlige omgivelser på Trosterud. Planløsningen er god med store, funksjonelle rom og innvendig fremstår boligen pen og moderne. Fra stuen er det utgang til en stor, nordvestvendt balkong som fungerer som en forlengelse av stuen store deler av året. Garasjeplass.

- Stort kjøkken fra 2021
- Pent flislagt badrom og separat wc fra 2020
- Tre gode soverom
- Balkong på 13 kvm med supre solforhold
- Kabel-tv/internett er inkl. i husleien
- Garasjeplass i felles garasje med lading
- Veldrevet borettslag
- Sykkelverksted, hobbyrom og selskapslokale i brl
- Trafikkstille og barnevennlig område
- Nærhet til Østmarka
- Nærhet til t-bane



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	77
Boligopplysninger	80
Vedtekter	88
Husordensregler	99
Årsmøte 2024	105
Protokoll til ekstraordinær generalforsamling	150
Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2024	153
Ekstraordinært årsmøte 2024	159
Protokoll til årsmøte 2024	175
Budskjema	191

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

4. etasje

BRA-i: 80 m² Bad, wc, entré, to soverom, soverom/kontor og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

13 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

74547.6 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har pene velstelte fellesarealer. Det er anlagt asfalterte internveier og adkomst til boligblokkene. Området er skjermet og barnevennlig innenfor borettslagets område med lekeplasser og sittegrupper på fellesarealene. Borettslaget består av 4 tun med 17 lavblokker og høyblokker med i alt 663 leiligheter samt garasjeanlegg og felles grøntanlegg.

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et veletablert, populært og meget barnevennlig boligområde på Trosterud. Her er det kort og gangavstand til skoler i alle trinn, barnehager, T-bane, nærbutikk, marka samt andre servicetilbud.

Fritidsmuligheter:

Østmarka er nærmeste nabo og byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Om sommeren er det naturskjønne omgivelser med fine turstier, sykkelveier og kajakkmuligheter. Vinterstid kan du benytte deg av fine skiløyper i Østmarka og skianlegget i Jerikobakken. I nærheten ligger også SATS Hellerud, kunstgressbane, Furuset Forum med is- og håndballhall samt Furuset svømmehall. Flere aktive idrettslag i området med all-idrett, håndball, fotball, ski og ishockey, m.m.

Servicetilbud:

Nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Flere dagligvarebutikker i området, den nærmeste er KIWI som ligger på Trosterud. Kort vei til Tveita senter med ca. 60 butikker og servicetilbud. Her finner man et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt servingssteder, post, bank, apotek, vinmonopol, m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Coop OBS, IKEA, Alna Senter og Furuset Senter.

Skole og barnehage:

Leiligheten ligger i et barnevennlig område med sittegrupper og lekeapparater. I nærheten ligger flere barnehager, blant annet Fagerholt barnehage og Trosterud barnehage. Boligen har gangavstand til Lutvann skole, og Haugerud skole.

Kollektivtilbud:

Leiligheten ligger meget sentralt på Trosterud med kun 3 minutter til T-banen som tar deg ned til sentrum på 17 minutter med alt det en storby kan tilby. Bussen går rett utenfor døren som tar deg til Tveitasenteret som har over 70 forretninger. Kiwi og apotek ligger rett ved T-banen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området har god offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. T-banens linje 2 mot Ellingsrudåsen eller sentrum, fra Trosterud T-banestasjon.

Bygningssakkyndig

Arild Foss

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fireroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i flatt oppforet dekke teknet med papp/folie. Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Felles fasiliteter:

- Utendørs/innendørs sykkelparkering.
- Vaskeri.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
Utstyr for sanitærinstallasjoner (WC / 4. etasje)
Vinduer
Ytterdører
Innvendige dører
Overflater på innvendige gulv
Etasjeskiller
Rekkverk og annen fallsikring
Fast inventar
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Ventilasjon

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt flis på flis på gulvet, nye fliser på vegger, bytte servant, toalett og badekar.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Bytte rør i felles del og sluk. Arbeid utført av: Borettslag.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Ladeboks i garasje.

Innhold

4. etasje: Bad, wc, entré, to soverom, soverom/kontor og stue/kjøkken.

Kjeller: Bod.

Standard

Dr. Dedichens vei 78 er en attraktiv og påkostet 4-roms andelsleilighet i 4. etasje.

Leiligheten har blitt oppgradert de senere årene, blant annet med nyere kjøkken fra 2021, badrom og wc fra 2020. For øvrig er det nyere gulv og malte vegger.

Leiligheten har adkomst via en felles trappeoppgang. Når du kommer inn, blir du møtt av en lys entré med lyse vegger og lyse gulv.

Stueområdet er åpent og romslig, med god plass til en stor sofagruppe, TV-seksjon og spisestue. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en flott utsikt. Fra stuen er det utgang til en balkong på 13 kvm, som er en flott forlengelse av stuen.

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning med stuen. Blum Kjøkkeninnredningen fra 2021 er pent utført med grå, glatte fronter og en mørk benkeplate med underlimt oppvaskkum. Over benkeskapene er det dekorative plater som gjør rengjøringen enklere. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer med komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer i kjøkkenet er av veldig bra kvalitet og har smart oppvarming/funksjoner med wifi tilkobling i hele leiligheten. Automatisk vannstopper er montert. I tillegg til spisestuen er det spiseplass ved kjøkkenøya.

Leiligheten har et lekkert flislagt bad. Innredningen er pent utført med skuffer og servant. Over innredningen er det et stort speil med belysning. Badekar med dusj. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Separat wc som ble pusset opp i 2020. Delvis flislagt og vegghengt toalett.

Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønsket møblement. Her er det en praktisk garderobe til oppbevaring av klær og annet. Det to andre soverommene er også romslig og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Gulv:

Gulv er av vinyl i hele leiligheten unntatt hovedsoverom hvor er laminat.

Vegger:

Malt glassfiberstrie i et soverom. Gulvbord på en vegg i stue. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss, for øvrig.

Himling:

Malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i entré

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Følgende løsøre medfølger ikke handelen:

- kjøleskap
- vaskemaskin
- belysning over tv (spotlights med skinne)
- taklampe i hovedsoverom
- taklampe i hjemmekontor

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020:

- Pusset opp WC-rom.

2021:

- Ny kjøkken innredning.
- Nye gulv i alle rom unntatt i et soverom.

2025:

- Malt alle soverom.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er i følge eier utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2023:

- Rørfornyning av avløpsrør.

2024:

- Lagt solceller på garasjerekke.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til

styrets årsberetning.

Modernisert/Påkostet år 2020-2025

TV/Internett/Bredbånd

GlobalConnect leverer fibernett til borettslaget. Beboere som ønsker lineær-tv må bestille og betale dette selv.

Parkering

Leiligheten disponerer ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport. Ladeboks for elbil er montert.

Styret leier ut p-plasser etter ansiennitet og etter gjeldende satser. Beboere kan også parkere på gjesteparkeringen inntil 1 time med gyldig parkeringsskive. Gjester kan stå parkert maks 3 døgn. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6596251

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet og har naturlig avtrekk.

Info strømforbruk

Sommer ca 800-1000 kr, Vinter ca 2500- 3000 kr.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 258 372

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 033 489

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Trappevask, kabel-tv og internett fra Telia, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 518

Andel Fellesgjeld

Kr 144 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

Andel fellesformue

Kr 20 938

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fagerholt Borettslag

Organisasjonsnummer

950266287

Andelsnummer

419

Om borettslaget

Fagerholt borettslag består av 664 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

Styret har kontor i Dr. Dedichens vei 132, med kontortid tirsdager mellom kl. 15 og 17. Styret kan kontaktes på telefon og e-post fagerholt@styrerrommet.no, samt via appen Vibbo.

Det ble i 2023 gjennomført både ordinært og ekstraordinært årsmøte. Ekstrarordinært årsmøte dreide seg hovedsakelig om valg av ny leverandør for internett og TV. Følgende ble vedtatt: Alternativ 1. Styret velger et tilbud med felles

internett, mens TV bestilles av hver enkelt. Utover dette ble det valgt nye styremedlemmer. For ytterligere informasjon, se innkallingen til og protokollen fra ekstraordinært årsmøte som er vedlagt i salgsoppgaven.

Ordinært årsmøte omfattet bl.a. forslag om utredning av etterisolering samt endring av husordensregler når det gjelder parkering, bruk av leiligheten og teknisk utstyr/brann. Det ble tatt opp forslag om varmekabler i gangveiene, bakker og hellinger på borettslagets områder - forslaget falt. Det var også på dette årsmøtet det først ble tatt opp at man skal se på en ny leverandør og avtale for levering av internett og TV, som senere ble behandlet på det ekstraordinære årsmøtet.

For ytterligere informasjon, se innkallingen til og protokollen fra ordinært årsmøte som er vedlagt i salgsoppgaven.

Utdrag av viktig informasjon fra borettslagets husordensregler:

- Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.
- Parabolantenne kan, etter godkjenning av styret, monteres innenfor brystningshøyde og minst mulig synlig fra bakken. Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenne i betongen.
- Grilling på balkong er kun tillatt med gass-/elektrisk grill.
- Det er tillatt å holde 1 husdyr pr husstand, som skal registreres hos driftsleder. Det er båndtvang på borettslagets uteområder hele året. Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.
- Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at det tiltrekker seg skadedyr.

Borettslaget har gjort følgende de senere år:

2021: Rørrehabilitering med strømpetrekking.

2020 - 2020: Fasader. Gått over og byttet defekte plater.

2019: Fasaderehabilitering.

2019 - 2019: Garasjer. Montert nye garasjeporter.

2018 - 2019: Fasaderehabilitering. Oppstart høsten 2018. Kostnad og finansiering:

Estimert til kr 15 000 000 og finansieres med låneopptak.

2018 - 2018: Balkonginglassing. Tak over toppetasje lavblokk.

2018 - 2018: Infrastruktur elbil. Tilrettelegging av infrastruktur el/hybridbiler vedtatt på

generalforsamling 14.05.2018. Oppstart høsten 2018. Kostnad og finansiering:

Kostnad estimert til kr 3 075 755,-. Finansieres med opplåning og delvis tilskudd fra Oslo kommune.

2017 - 2018: Nedgravde søppelbrønner.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i denne perioden:

Gjennomgang av Borettslagets tilstand med fysiske befaringer både i forbindelse med HMS og for å få generell oversikt.

Det er jobbet med å rydde og forbedre rutiner, bedre struktur og å få orden på dokumenter som er nødvendig for å loggføre tidligere arbeid og for å lette videre arbeid. Dette jobbes med kontinuerlig.

Innført krav om å innhente minimum 3 tilbud på alle leveranser/prosjekter vi gjennomfører for å sikre best mulig avtale.
Gjennomført solcelleprosjekt
Skrevet ny avtale med ny leverandør på leiebiler.
Byttet hovedkraner, nye trykkregulatorer i alle blokker.
Montert vannmålere i alle blokker
Jobbet med å få støtte fra bydel til å fortsette prosjektet med å utbedre sommersti
Skrevet ny avtale med ansvarlig leverandør av innglassinger
Byttet leverandør for årskontroll/vedlikehold av brannvarslingsanlegg og nødlysanlegg i høyblokker
Ferdigstilt og solgt "lege leilighet"
Overtagelse av rehabilitering av avløp
Fått på plass avtalt garanti på rørprosjekt.
Overgang fra coax til fiber
Innført bruk av vedlikeholdsnøkkel og oppfølging av denne
Skrevet ny avtale med nytt vaskefirma, oppstart 01.09.2024
Skrevet avtale for levering av branndører til andeler som mangler dette
Jobbet med bytte til ny leverandør på kameraovervåking og bomiljøvakt
Gjennomført julegrantenning.
Gjeninnført Rusken.

Styrets planer fremover:

Forprosjekt for vedlikehold av garasjeanlegg
Jobbe med løsning/fremdrift på fasader høyblokker
Fortsette å utrede/gjennomføre termografering av yttervegger boliger
Innhenting av tilbud for bedring av avtrekk og isolasjon boliger
Rehabilitering av sommersti
Fortsette å reforhandle/endre avtaler med diverse leverandører
Jobbe med HMS og arbeidsmiljøet i forhold til de ansatte
Fortsette oppdatere vedlikeholdsnøkkel.
Holde loppemarked for og av beboere
Se på bytte av parkeringsvakt
Utdele nye brannslukningsapparater

Vedtatt på generalforsamling at styret innhenter priser på bytte av vinduer i hele borettslaget. Så overlates det til en fremtidig ekstraordinær generalforsamling å velge om dette skal gjennomføres. Hvis det vedtas vil det påvirke fellesgjeld og felleskostnader.

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har ett lån med følgende vilkår:

Lånenummer OBBK03-98207992232
Type: Annuitetslån
Restsaldo pr. 19.03.2024: 84.288.673,-
Andel av restsaldo pr. 19.03.2024: 144.000
Restløpetid: 27 år 1 md.
Antall terminer pr. år: 12
Avdragsfrihet til og med: Ingen avdragsfrihet
Type rente: Flytende
Rentesats pr. 19.03.2024: 5,59%

Det er ikke IN-ordning på lånet.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdatoen.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellutlyses. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde 1 husdyr pr husstand, som skal registreres hos driftsleder. Det er båndtvang på borettslagets uteområder hele året. Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 38 i Oslo kommune. Andelsnr. 419 i Fagerholt Borettslag med orgnr. 950266287

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/142/38:

10.03.1976 - Dokumentnr: 5479 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43006 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

23.12.1986 - Dokumentnr: 84839 - Rettighet

Rettighetshaver: Liven Helge

Løpenr: 1165817

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

LEIE-TID: 5 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 18,600
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
72 M2

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Dr. Dedichens vei 78-82 - Tak over inngangsparti - Ferdigattest - 1991
Dr. Dedichens vei 78-82 - Fasadeforandring - Ferdigattest - 1994
Dr. Dedichens vei 78-82 - Fasadeendring - Approbasjon + henleggelse - 1995 + 2003
Dr. Dedichens vei 78-82 - Inngl balkonger - Sluttnotat (henleggelse) - 2014
Dr. Dedichens vei 78-82 - Tak med innglassing for øvre terrasser - Ferdigattest - 2019

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. De odelsberettigede har ikke fraskrevet seg sin odelsrett. Kjøper har tatt på seg risikoen for at en av disse eventuelt går til odelsløsningssak. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

144 000 (Andel av fellesgjeld)

4 644 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 653 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 661 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 664 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

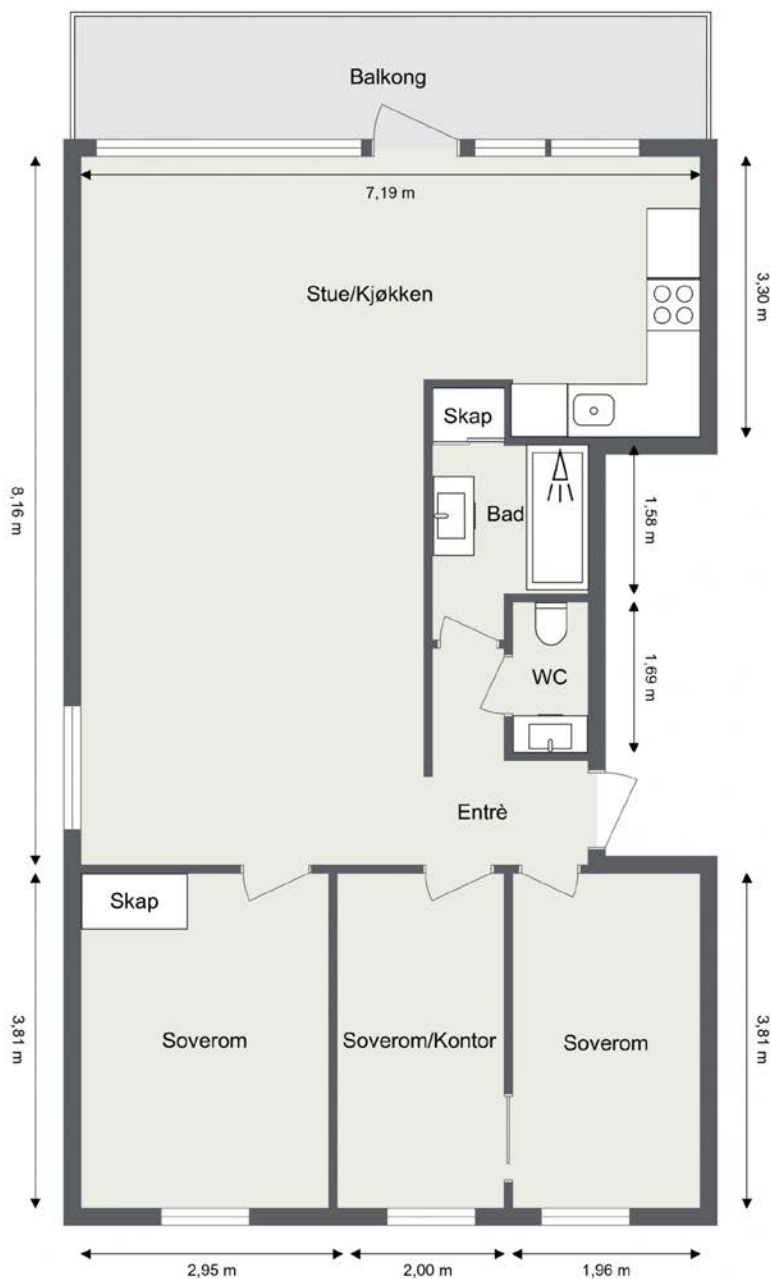
Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

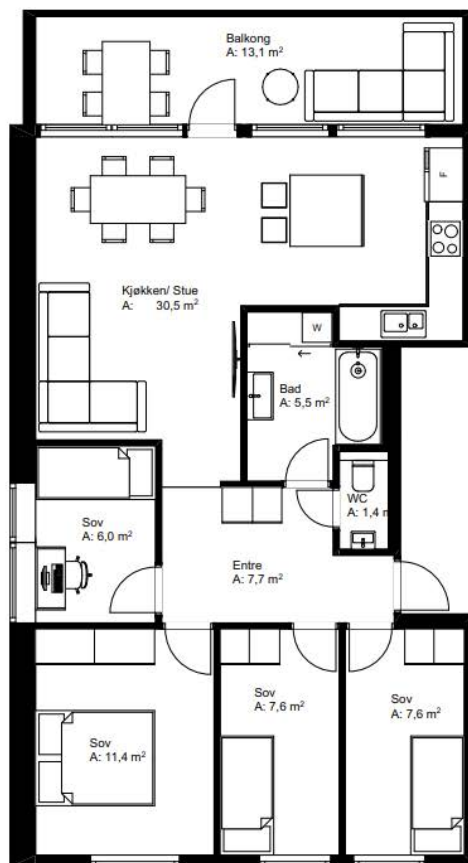
Salgsoppgavedato

07.03.2025



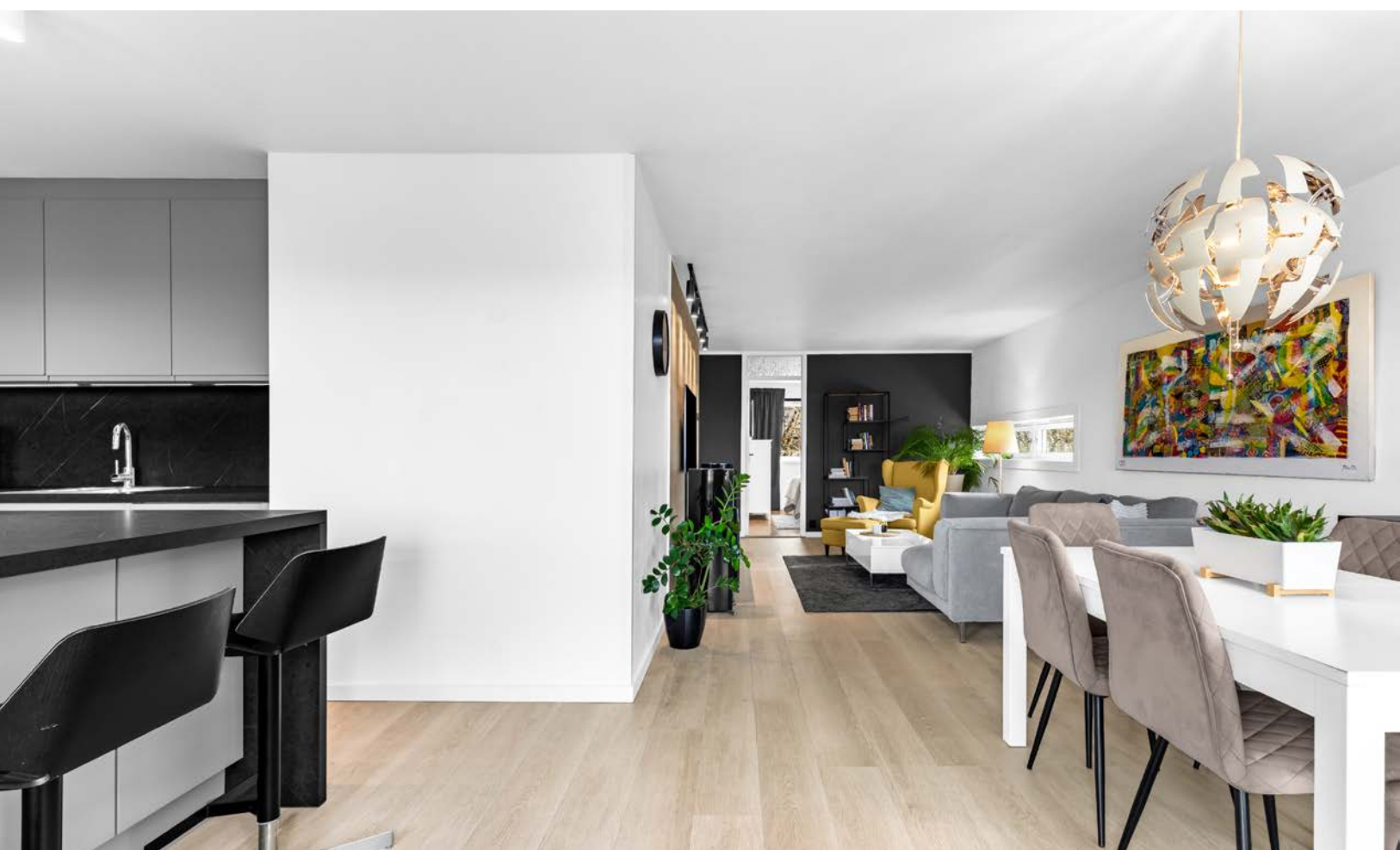


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









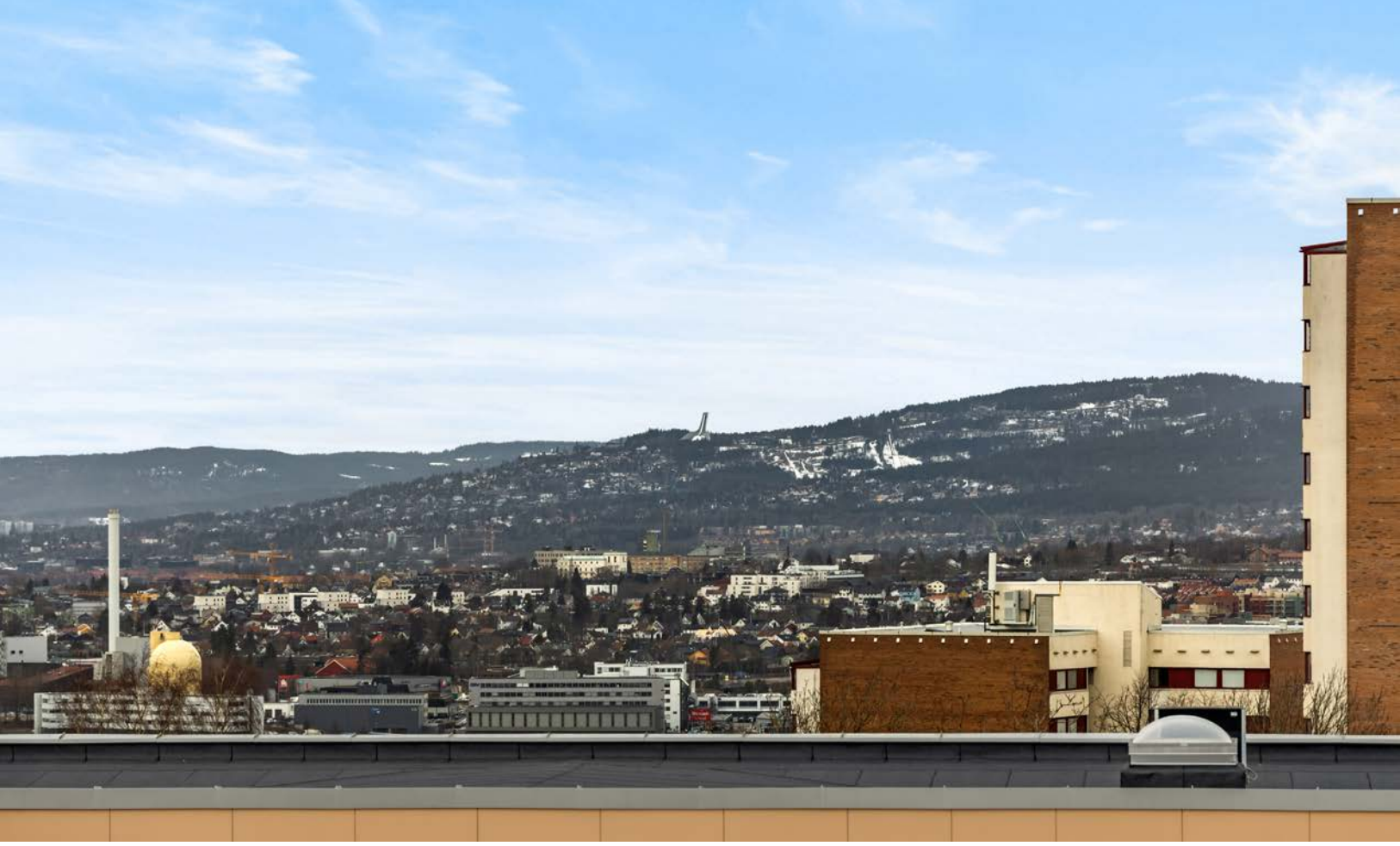


























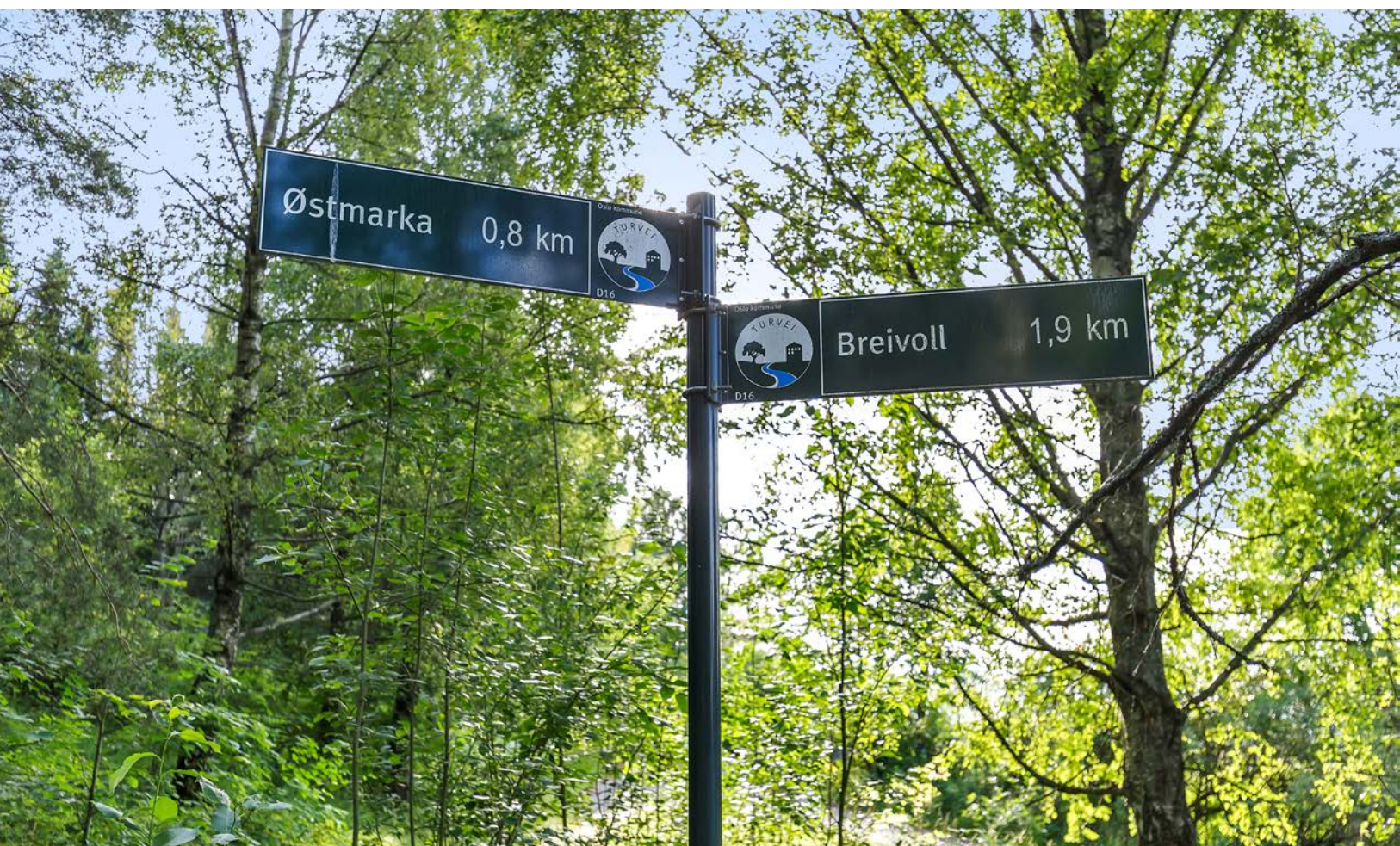
















Vedlegg

DR. DEDICHENS VEI 78, 0675 OSLO

Gnr: 142 Bnr: 38 0301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 04/03/2025
Utskriftsdato: 05/03/2025
Oppdragsnummer: 98566
Referansenr:



ARILD FOSS
af@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98566>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med papp/folie.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Leiligheten disponerer ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport. Ladeboks for elbil er montert.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1972, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020:

– Pusset opp WC-rom.

2021:

– Ny kjøkken innredning.

– Nye gulv i alle rom unntatt i et soverom.

2025:

– Malt alle soverom.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er i følge eier utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2023:

– Rørfornyning av avløpsrør.

2024:

– Lagt solceller på garasjerekke.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (WC / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Fast inventar
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Dawid Sebastian Zajac
Takstmenn: Arild Foss
Befaring/tilstede: Eier: Dawid Sebastian Zajac & Paulina Aneta Zajac, Takstmann: Arild Foss

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 142 Bnr: 38
Eiet/festet: Eiet
Areal: 74547.6 m²
Hjemmelshaver: Fagerholt Borettslag
Adresse: Dr. Dedichens vei 78, 0675 OSLO

Andelsleilighet

Selskap: Fagerholt Borettslag
Organisasjonsnr: 950 266 287
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier: Dawid Sebastian Zajac & Paulina Aneta Zajac
Andelsnummer: 419

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/03/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	03/03/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1972

Arealer NS3940:2023 (m ²)					
Etasje	BRA (bruksareal)				TBA (terrasse- og balkongareal)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	
Kjeller	0	5	0	5	0
4. etasje	80	0	0	80	13
Sum bygning:	80	5	0		13
Sum BRA:				85	

Romfordeling			
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, WC, Entré, To soverom, Soverom/Kontor, Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis

Felles fasiliteter:

- Utendørs/innendørs sykkelparkering.
 - Vaskeri.
-

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Faktura datert: 20.09.2021 er fremvist for følgende arbeider: Rørlegger arbeid på kjøkkenet, utført av Buskerud Vann og Ventilasjon AS.
- Faktura datert: 20.07.2021 er fremvist for følgende: Temptech Sommelier vinskap SOMX30DRB, Bosch Serie 2 ventilator, Bosch oppvaskmaskin, Samsung NZ6000 induksjonstopp og Bosch Serie 8 integrert stekeovn, levert av Elkjøp Alna.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1993.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydnotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1993.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt hvit skyvedør i mellom to soverom og soverom/kontor. Glatte innvendige dører, for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinkjøler er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Blum kjøkkeninnredning fra 2021, i følge eier.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i et soverom.

Tilstandsvurdering: Under befaringen ble det observert at enkelte gulvbord har forskjøvet seg i skjøtene. Konsekvensen av dette kan være redusert stabilitet og levetid for gulvet, samt økt risiko for fuktskader hvis skjøtene ikke er tilstrekkelig tette.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat, for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Et område ved kjøkkenøy oppleves som noe mykt å gå på. Forholdet bør undersøkes nærmere. Det er observert enkelte bruksmerker som hakk og riper. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie i et soverom. Gulvbord på en vegg i stue. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss, for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er observert enkelte bruksmerker som hakk, riper og noe oppsprekking. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte betongelementer Himplingshøyde ca. 2,41 m målt i entré
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og kontor/soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 13 m ² . Tremmer og teppe på dekke.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyde er målt til: 114 cm. Rekkverk i betong- og metall konstruksjon.
Tilstandsvurdering:	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i et soverom.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Bereeder er montert i benkeskap i kjøkken. Det er ikke fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.
Tilstandsvurdering:	Grunnet plassering er det ikke mulig å se verken produksjonsdato eller volum. Varmtvannsberederen har ikke fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. Det anbefales å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Tilførsel av vann til installasjoner ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i sjakt i WC-rom.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Hovedstoppekran er montert uten overløp til rom med sluk eller sikret med en annen tilfredsstillende løsning. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet ved en eventuell svikt på watergarden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg i bad og WC. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Tilstandsvurdering:	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600. Avtrekkventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luft sirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.
Tilstandsvurdering:	Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. Kursoversikt eksisterer ikke. Det må påregnes kostnader i forbindelse med etablere kursoversikt. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget som fremstår som nyere enn fra før 1999. Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, i henhold til NTIFs retningslinjer. Da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2021. Det ble da ikke lagt ny membran og eier har ingen opplysninger om når tidligere membran er fra eller om det er lagt membran. Dokumentasjon i forbindelse med oppussing er ikke fremvist.
Tilstandsvurdering: Membran kan ikke konstateres. Oppgraderinger bør påregnes med tanke på å etablere tettesjikt som tilfredsstillende dagens krav.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sluk på betong. Sluk i støpejern uten klemring.
Tilstandsvurdering: Membran på badet kan ikke konstateres visuelt eller ved tilgjengelig dokumentasjon.
 Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
 Sluk, rørplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Gulvets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte på gulv da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede.
 Det er funnet bom under fliser ved dør. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekke-dannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.
 TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
 Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone og ved vask. Sparklet og malte plater, for øvrig.
Tilstandsvurdering: Membran på badet kan ikke konstateres visuelt eller ved tilgjengelig dokumentasjon.
 Det er ikke kjent om det er brukt godkjente våtromsprodukter på veggene som ikke er flislagt. Manglende våtromsmaling medfører økt risiko for lekkasje som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
 TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid.
 Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.
 Skyvedørgarderobe med glatte fronter.
 Elektrisk håndkjetøker.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar med fast felt i herdet glass.

Tilstandsvurdering: Inspeksjonsluke til badekar har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

WC

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – WC, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – WC, 4. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget systerne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne eller fremvist dokumentasjon på annen godkjent løsning. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2



Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b).

Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250027	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Paulina Aneta Zajac	Dawid Sebastian Zajac
Gateadresse	
Dr. Dedichens vei 78	
Poststed	Postnr
OSLO	0675
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250027

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt flis på flis på gulvet, nye fliser på vegger, bytte servant, toalett og badekar

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte rør i felles del og sluk

Arbeid utført av

Borettslag

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Dokumenter

[Faktura 1221.pdf](#)

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1104250027

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paulina Zajac	2f68610d5ac3a27309bbe64 ee47d3037af050899	24.02.2025 17:01:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

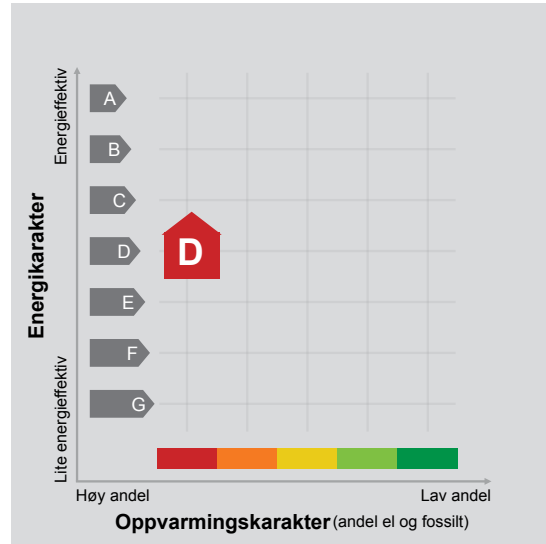
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dawid Zajac	5af0dadb2a8a2f613e1af1ce3 d03070f5e7d78c4	24.02.2025 16:55:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104250027

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dr. Dedichens vei 78
Postnummer	0675
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81212805
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-84251
Dato	25.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

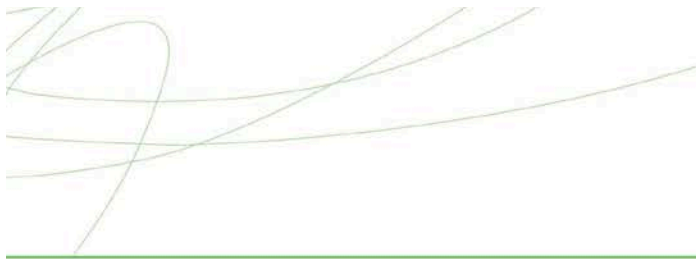
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

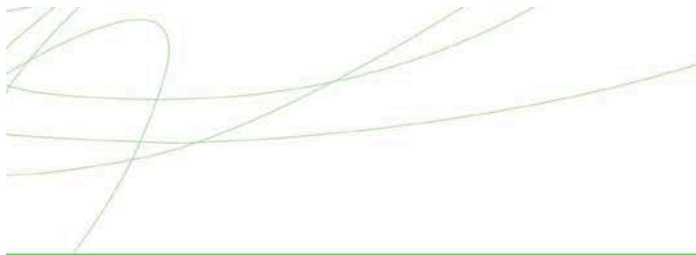
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1971

Bygningsmateriale:

BRA: 80

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dr. Dedichens vei 78	81212805	H0401	0	0	419

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	55 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m ²
Oppvarmet BRA	80 m ²
Totalt BRA	80 m ²
Oppvarmet luftvolum	193 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	199,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.3.2024

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	146,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 711 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,09 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 702 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,09 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 711 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 711 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 711 kWh/år

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

Nabolagsprofil

Dr. Dedichens vei 78 - Nabolaget Østre Trosterud - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lutvann skole Linje 69	1 min 0.1 km
Trosterud Linje 2	7 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.4 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	6 min 0.4 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	11 min 0.8 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	16 min 1.2 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 6.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

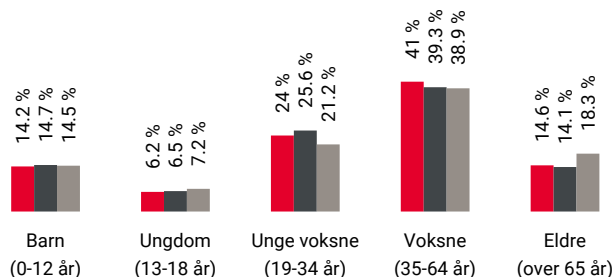
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.3 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år) 14 barn	7 min 0.5 km
Stubberudlia barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Trosterud	7 min
Coop Extra Lindebergåsen Post i butikk, PostNord	13 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



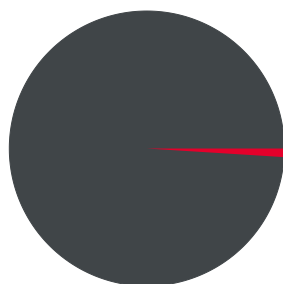
Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Sport

Trosterud ballplass Ballspill	7 min	0.5 km
Skjønnhaug skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.7 km
Fresh Fitness Haugerud	14 min	
SATS Hellerud	23 min	

Boligmasse

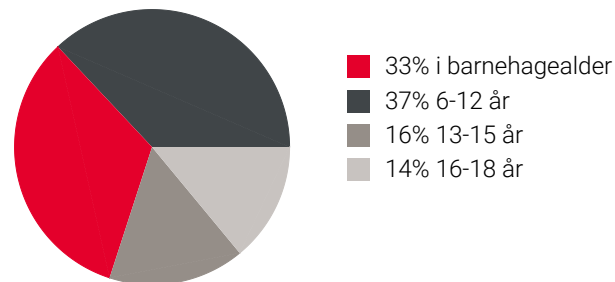


1% enebolig
99% blokk

Varer/Tjenester

Haugerud Senter	14 min
Trosterud Apotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

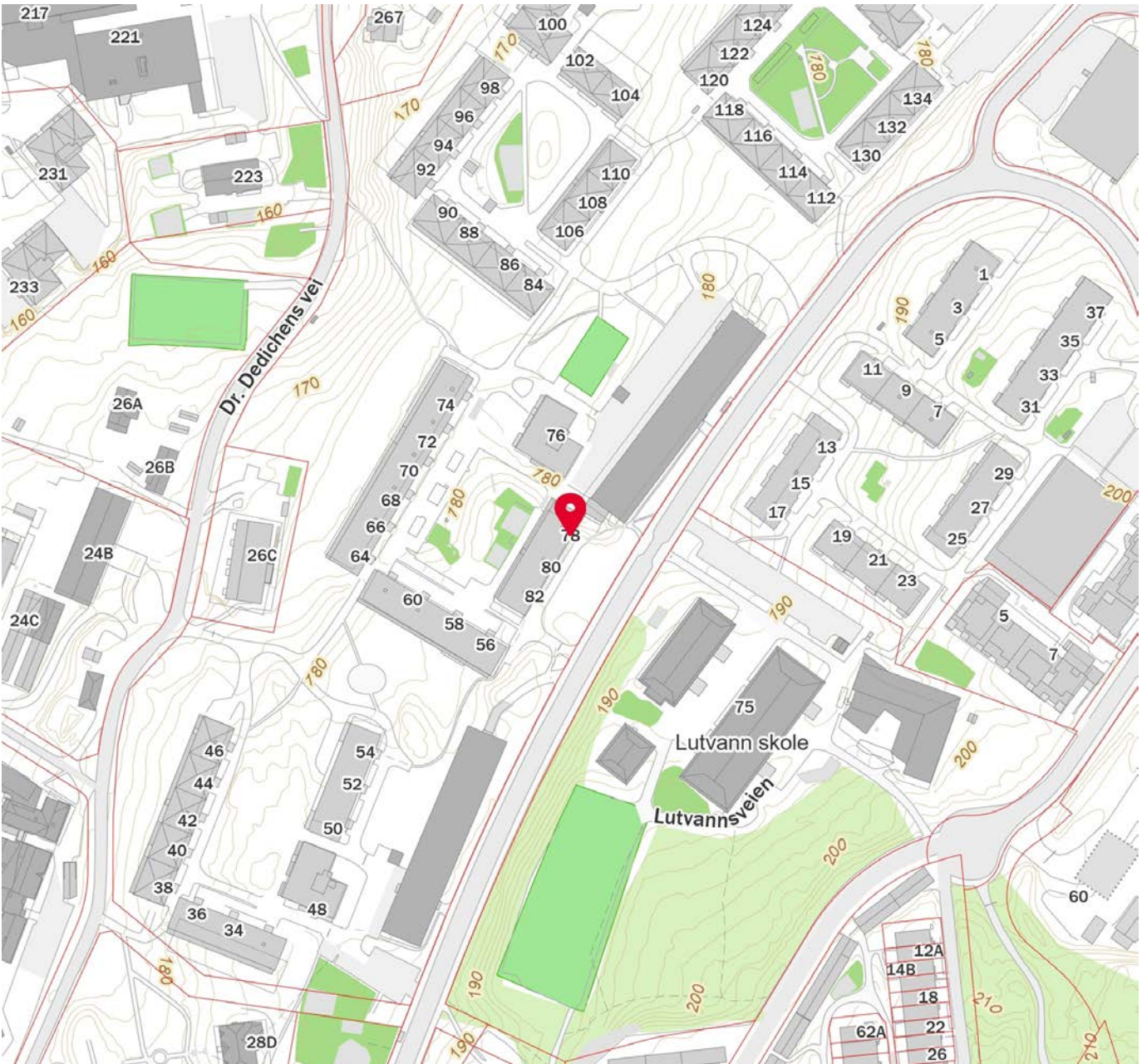



0% 48%

Østre Trosterud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

8329147

401/4069

24.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.02.2025.

Boligselskap: 401 Fagerholt Borettslag
Organisasjonsnr: 950.266.287
Andelseier: Dawid Sebastian Zajac Paulina Aneta Zajac
Leieobjektnr: 4069
Adresse: Dr. Dedichens Vei 78, 0675 OSLO
Andelsnummer: 419
Borettsinnskudd: kr 32.900,–
Hjemmeside: <https://vibbo.no/401>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6596251.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Alle henvendelser skal rutes via driftsleder Stig Støfring: driftsleder.fb@gmail.com mobil 47681614
- Driftsleder godkjenner også nye andelseiere.
- Borettslaget har egen hjemmeside: www.vibbo.no/fagerholt. I tillegg har styret egen e-postadresse fagerholt@styrommet.no
- Parkering: Alle originale 3- og 4 roms leiligheter har garasje plass.
- Borettslaget har noen p-plasser som leies ut. Driftsleder tildeler etter venteliste: Parkering, Lokaler, Boder med 1 måned oppsigelse fra 1. hver måned.
- P-plassleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Nøkkel og skiltbestilling: Det kan bestilles og kjøpes hos vaktmester ved oppmøte i kontortiden eller på e-post driftsleder.fb@gmail.com
- Leilighetene 3103, 1062, 1093, 2062, 2093, 3062, 3093, 4062, 4093, 5062, 5093, 6062, 6093, 7062, 7093, 8062, 8093, 9062, 9093, 10062, 10093, 11062, 110093, 12062, 12093, 13062, 13093, 14062, 1062, 1093, 2062, 2093, 3062, 3093, 4062, 4093, 5062, 5093, 6062, 6093, 7062, 7093, 8062, 8093, 9062, 9093, 10062, 10093, 110062, 11093, 12062, 12093, 13062, 13093, 14062 tidligere klausulert for bevegelsehemmede. Disse får varmt vann fra felles kjele som betales via felleskostnadene (egen innbetalingsspesifisering). Klausuleringen ble opphevet på ekstraordinær generalforsamling 16.11.20 da leilighetene ikke lenger tilfredstilte nye krav for hcp-leiligheter.
- GlobalConnect leverer fibernett til borettslaget. Beboere som ønsker lineær-tv må bestille og betale dette selv.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207992232 A		84.288.673,-	27 år 1 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.518,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.254,-
Fibernet	169,-
Trappevask	95,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	308,-	8.286,-	20.938,-	143.420,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK03-98207992232	142.268,-	852,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 144.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Stig Støfring Karlsborgveien 1 B, 193 OSLO, e-post: driftsleder.fb@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

for Fagerholt Borettslag org nr. 950266287

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2% av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- (8) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer, pålydende og andelseiers navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Styret godkjenner ikke ombygging av leiligheten til flere boenheter (kollektiv).
- (5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

- (2) Bygningsmessige arbeider/endringer i egen bruksenhet som kan tenkes å medføre ulemper for naboer eller som berører bærende konstruksjoner, felles rør eller kanaler, flytting eller nyetablering av sluk eller som på annen måte kan tenkes å medføre økt risiko for skader eller økt vedlikeholdsansvar for borettslaget, er ikke tillatt uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Arbeid som omfattes av denne bestemmelsen er f.eks. flytting eller økning av antall bad eller kjøkken i leilighet.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Brudd på ovennevnte bestemmelser vil kunne bli møtt med krav om tilbakeføring

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive varmtvannsbereder, vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, varmtvannsbereder, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har ansvaret for at leilighetens bad og eventuelt toalettrom har vanntett gulv og at leiligheten har et elektrisk anlegg i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Videre er andelseier ansvarlig for at vegger på bad ikke kan påvirkes negativt av fukt, dette gjelder også for eventuelle gjennomføringer i vegger og gulv. Alt arbeid med leilighetens røranlegg skal utføres av autorisert rørlegger. Alt arbeid med leilighetens elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.
- (4) Det skal søkes til styret i forkant av renovering/rehabilitering av våtrom. Arbeidet må gjennomføres i tråd med gjeldende regler i borettslaget og følge borettslagets retningslinjer for renovering/rehabilitering av våtrom. Borettslaget har refusjonsordning for bytte av sluk og nedstøpte vanntilførsler. Nærmere regler om refusjonsordningen, kompensasjonsbeløp osv. fremkommer i en

egen veileder for rehabilitering av bad. Refusjon forutsetter at veilederen følges, og at det kan dokumenteres at rehabiliteringen er gjort iht. veilederen.

- (5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (7) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel ol.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.
- (8) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra muntlig og skriftlig til borettslaget.
- (9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (11) Andelseierens vedlikeholdsplikt. Lager her punkt 11. Ved bytte av varmtvannsbereider, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med vanntilkobling i tørre rom skal beboere installere FG-godkjent lekkasjestopper.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter:
 - utskifting av vinduer/termoruter,
 - inngangsdører til blokkene.
 - reparasjon/utskiftning av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner
 - sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Det som ikke omfatter borettslaget vedlikeholdsplikt er:

- Kabler nedlagt i betong for å redusere kuldebro (varmekabler)

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til ulempe for

andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.
- (5) Borettslaget kan viderefakturere for utgifter som beviselig kan dokumenteres er påført borettslaget unødvendig i henhold til vedtekter eller bo-regler.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt.4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på bo-regler.

7-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
- (2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7-4 4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåking på borettslaget fellesområdet.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer og minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, unntatt leder som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd, 9
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
 - Opptaking av navneliste.
 - Valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
 - Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- Godkjenning av årsberetning fra styringen
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 dretallsvern

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

11. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
 - Ved endringer av vedtektene kap. 2, 8.ledd bokstav a første punktum må enten Oslo kommune samtykke i vedtektsendringen eller laget må innfri lånet gitt av Oslo kommune knyttet til spsjalleilighetene.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Bo-regler for Fagerholt Borettslag



vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006,
endret generalforsamling 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017, 14.05.2018, 20.5.2019, 24.11.2020,
24.05.2023.

1. INNLEDNING

Fagerholt Borettslag er et andelslag. Andelseierne er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i forsvarlig stand. Alle borettslagets utgifter dekkes av felleskostnadene (husleie) og andre inntekter.

Brudd på vedtekter eller bo-regler er brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget, og kan etter 3 skriftlige varsler føre til pålegg om tvangssalg av andelseiers leilighet. Andelseier er ansvarlig for at bo-reglene overholdes av alle medlemmer av sin husstand og sine gjester.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Støy

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
2. Oppussing og andre støyende aktiviteter skal kun utføres mellom kl. 08:00 og kl.19:00 mandag – fredag. Lørdag fra kl. 09.00 – 18.00. Søn-, helligdager, julaften og nyttårsaften forbudt med støyende aktiviteter.
3. Andelseier plikter å varsle oppgangens andelseiere i god tid når det arrangeres festlige sammenkomster som vil strekke seg utover det tidspunkt på døgnet når det normalt skal være ro i leiligheten. Ved oppussing i leiligheten som medfører støy, skal det henges opp oppslag godt synlig hvor det informeres om når det skal gjennomføres og hvem som utfører dette arbeidet. Det skal også medføre kontaktinfo både på andelshaver og håndverker.
4. Alle andelseiere oppfordres til å vise hensyn og ikke være til sjenanse for hverandre.

2.2 Teknisk utstyr/ brann

1. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.
2. Det er ikke tillatt å luften gjennom leilighetens inngangsdør.
3. Alle rom må holdes varme nok til at vannledninger ikke frostskares.
4. Alle andelseiere er ansvarlig for at røykvarsler i leilighet fungerer og at de har lært seg bruken av brannslukningsapparatet. Apparatet i leiligheten skal kontrolleres og snus opp ned 4 ganger i året. Feil eller mangel rapporteres til driftsleder. Batteri i røykvarsler skal kontrolleres årlig.

2.3 TV, radio og parabolantenner

1. Feil ved din del av anlegget meldes til: GET kundeservice: 21 54 54 54.
2. Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjenning.
3. Parabolantenne kan, etter godkjenning av styret monteres innenfor brystningshøyde og minst mulig synlig fra bakken. Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenne i betongen.

2.4 Balkonger, vinduer og markiser

1. Bygningsmessige endringer av balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og må godkjennes av styret.
2. Blomsterkasser kan kun henges opp innvendig på balkongen.
3. Andelseier er ansvarlig for eventuelle markiser, og har ansvar for vedlikehold og kostnader til reparasjoner. Farlige markiser skal demonteres.
4. Soveromsvinduer og rekkverk/brystning på balkong må ikke brukes til lufting av tøy, dyner, tepper og lignende.
5. Lufting må gjøres inne på balkongen.
6. Risting av tøy i trappeoppgangen eller på utsiden av balkong er ikke tillatt.
7. Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på utestativ søndager/helligdager/1. og 17.mai, julaften og nyttårsaften.
8. Grilling på balkong er kun tillatt med gass-/elektrisk grill.
9. Balkongens betongvegger og tak skal være malt med: utvendig helmatt betongmaling, hvit 5 S 1002 Y
10. Vinduskarmer på balkong skal males med: lys grå vindusmaling farge S 3502Y
11. Rekkverket i stål skal males med: sølv bengalakk/hammerlakk
12. Balkonggulvet skal males med epoxymaling – lys grå.
13. Det må ikke kastes søppel, mat eller andre gjenstander ut fra balkong.
14. Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter, og skaper lekkasje og fuktskader. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplantning.
15. Ved rengjøring av balkong påse at det ikke kommer vann inn til naboene.
16. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på balkong.
17. Innglassing av balkong er kun tillatt av borettslagets leverandør, som har godkjenning fra Plan og bygningssetaten.

2.5 Dyrehold

1. Det er tillatt å holde 1 husdyr pr husstand, som skal registreres hos driftsleder.
2. Det er båndtvang på borettslagets uteområder hele året.

3. Hundeeiere skal bruke hundepose og plukke opp hundens avføring. Posen knyttes forsvarlig og kastes i søppelbeholderne.
4. Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.
5. For øvrig gjelder de regler om dyrehold som fremgår av borettslagslovens § 5-11(4).

3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

3.1 Bruk av innvendige fellesområder

1. Inngangsdør til oppgangen og dører til fellesrom skal holdes låst.
2. Slipp ikke inn ukjente som ringer på calling anlegget.
3. Dørmatter skal tas inn kvelden før det er vasking i oppgangen.
4. Kjellerdør skal holdes låst.
5. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren eller vaskeriet.
6. Påse at barn ikke leker med heisene.
7. Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, på etasjeplan, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.
8. Det er ikke tillatt å bruke levende lys i noen fellesområder.
9. Unødig opphold eller støyende lek er ikke tillatt i fellesområdene.

3.2 Bruk av boligen

1. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall slik at det kan føre til forstoppelse eller skade på felles avløp
2. Det må ikke helles ildsfarlige væsker/matolje i avløp/kjøkkenvask.
3. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på bad jevnlig.
4. Andelseier må kjenne til hvor leilighetens hoved kran er installert og hvordan denne stenges. Det er for å begrense vannskader.
5. Det anbefales å vise hensyn ved røyking på balkong, da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter/naboer.
6. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom, garasjeanlegg, oppganger, heiser og kjeller.
7. Andelseier som disponerer hage er forpliktet til å holde hagen alminnelig pen.
8. Beplantning og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.
9. Andelseier er ansvarlig for at brystningshøyden (fra balkonggulv til topp av rekkverk) er minimum 90 cm fra 1 – 5 etg. og 110 cm fra 6 etg. til toppetg.

3.3 Oppussing/ombygging av boligen

1. Dersom det skal legges varmekabler eller nytt gulvbelegg/fliser på bad, kreves en vanntett membran som føres minst fem centimeter opp på vegg, og under ytre veggbekledning. Vegg i våt sone skal påføres flytende membran.
2. Rørleggerarbeid skal utføres av autorisert rørlegger.

3. Elektrisk arbeid skal utføres av autorisert el. installatør.
4. Arbeidet for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. (Ref. borettslagets vedtekter)

3.4 Bruk av fellesvaskeri

1. Regler for bruk av vaskeriene skal følges nøye.
2. Det er ikke anledning til å vaske eller tørke tøy til andre enn de som bor i leiligheten/borettslaget.
3. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.
4. Vask av mopper, tepper og ryer er kun til **privat** hushold.
5. Etter bruk tørkes maskinene med en fuktig klut, og såpekummen skylles med vann.
6. Etter bruk tømmes lofilteret i tørketrommel og tørkeskap.
7. Maskiner og utstyr skal behandles som om det var ens eget.
8. Det er ikke tillatt å ha med dyr i vaskeriet med unntak av offentlig godkjente servicehunder.
9. Det er ikke tillatt å la barn være i vaskeriet uten oppsyn.
10. Vasketid må overholdes.
11. Klær som blir liggende i maskinene, blir fjernet og må hentes på driftsleders kontor.
12. Slå av lys og utstyr etter bruk.
13. Forlat vaskeriet ryddig og rengjort.
14. Feil ved maskiner og utstyr meldes til driftsleder

3.5 Avfall/Søppel

1. Forsvarlig innpakket restavfall og kildesortert avfall kastes i utvendige avfallsdunker.
 - Grønn pose – matavfall
 - Blå pose – plast
 - Vanlig pose – restavfallDet er egne dunker for papir/papp, og egne containere for glass og metall.
2. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel utenfor avfallsdunkene.
3. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel på etasjeplan eller i oppgang.
4. Større avfall skal ikke henses i fellesarealer. Kan eventuelt kastes på kontainer/komprimatorbil som kommer på hvert tun hvert kvartal. Andelseiere må selv kaste avfall/søppel i kontainer/på bilen. Se oppslag i tavlene og vår hjemmeside.

3.6 Grøntanlegg (uteområder)

1. Grøntanlegg, med plener og beplantinger er felles eiendom.
2. Utebenker/-bord skal ryddes etter bruk.
3. Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og kastes i egen avfallsbeholder.
4. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at det tiltrekker seg skadedyr.
5. Fotballsparking og annet ballspill er ikke tillatt i blokkenes inngangspartier, på borettslagets tun og

plener.

6. Hærverk og tagging blir politianmeldt.

3.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

1. Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.
2. Det er ikke tillatt å parkere på innkjørselsveiene til blokkene.
3. Kjøring på innkjørselsveiene skal skje i gangfart.
4. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing.
5. Av- og pålessing inne på tun i mer enn 30 minutter er ikke tillatt, foruten ved inn- og utflytting. Driftsleder må orienteres. HC andelseiere er fritatt for tidsbegrensningen.
6. Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang i borettslaget.
7. Parkering skal kun gjøres på faste plasser som leies ut av borettslaget. Slike plasser kan leies ved henvendelse til driftsleder.
8. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene.
9. Det er ikke tillatt å la ledningen henge ut fra koblingsboksen når den ikke er koblet til kjøretøyet. Tilkobling av annet utstyr enn motorvarmer på koblingsboksen er ikke tillatt. Kun godkjente kabler skal benyttes.
10. Reparasjon av kjøretøy som medfører søl eller er til sjenanse for beboere kan ikke utføres på borettslagets fellesområder.
11. Det er kun tillatt med ett kjøretøy pr plass.
 - a. Motorsykler og mopeder parkeres på egne plasser.
12. Gjesteparkering er tillatt innenfor oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget for alle typer motorkjøretøy med kjennemerke. Gjesteparkering kan benyttes i inntil 3 døgn sammenhengende og deretter er det karantene i 24 timer. Gjesteparkering skal registreres på <http://gjest.p-service.no> innen 20 minutter etter at kjøretøyet er parkert. Ved registrering på <http://gjest.p-service.no> er det tilstrekkelig å registrere kjøretøyets kjennemerke og hvor lenge gjesteparkeringen skal vare. Det er mulig å registrere for 6 timer, 1 døgn, 2 døgn og 3 døgn. Ved registrering på 6 timer er det ikke karantenetid på 24 timer. Styret og driftsleder kan i enkelt tilfeller gi dispensasjon fra denne regelen.
13. Andelseiere kan stå på gjesteparkering i maks 1 time ved bruk av urskive. Skiven **kan** kjøpes på driftsleders kontor. Gjelder ikke HC andelseiere.
14. Handikaplasser skal bare brukes av kjøretøy med gyldig bevis utstedt av norske myndigheter. Beviset må være plassert godt synlig i frontruten.
15. De som har elektronisk portåpner til garasjeanleggene er selv ansvarlig for denne.
16. Parkeringsplass som følger leiligheten skal disponeres av andelseier eller kan leies ut.

4. ANDRE FORHOLD

4.1 Meldinger, rundskriv, hjemmeside og annet

1. Det er andelseiers plikt å sette seg inn i borettslagets:
 - vedtekter
 - bo-regler
 - informasjonsskriv
 - innkalling til Generalforsamlingen,
 - oppslag på oppgangens informasjonstavle,
 - oppslag på informasjonstavlen i heisen,
 - informasjon på borettslagets nettside www.fagerholtbri.no
2. Andelseier bør delta på generalforsamling og andelseiermøter.
3. Andelseiere bør delta på dugnader, Rusken og bortkjøring av større avfall, dette er en fin måte å bli kjent med andre i borettslaget.
4. Postkasseskilt skal være den typen styret har fastsatt. Kontakt driftsleder for bestilling.
5. Endring av navn på calling anlegg. Kontakt driftsleder.

4.3 Klage over brudd på bo-reglene

1. Klage over at en andelseier har overtrådt bo-reglene skal sendes skriftlig til borettslagets styre. Klagen skal inneholde:
 - Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett)
 - Navn på klager, oppgang, leilighetsnummer, telefon og e-post.
 - Navn på påklagede, og eventuelt oppgang og leilighetsnummer.

4.4 Skader på borettslagets eiendom

1. Andelseier er ansvarlig for skade som de selv og medlemmer i deres husstand gjør på borettslagets eiendom. Oppgjør for dette skjer i henhold til borettslagslovens § 5-13, samt lov om skadeerstatning av 13. juni 1969.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 401

Fagerholt Borettslag

Velkommen til årsmøte i Fagerholt Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/401>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til betaling for å kjøre ned på Tunene
7. Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte
8. Male oppganger
9. Ønske om tillatelse til flere husdyr
10. Innendørs sykkelparkering på E-tun
11. Etterisolering av vinduer og fasader.
12. Hunde bærsj
13. Åpne protokoller fra styremøter
14. Utbedring sommersti
15. Utskiftning av vinduer.
16. Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv.

17. Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg
18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
20. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Med vennlig hilsen,
Styret i Fagerholt Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Jeanette Nilsen velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Steffen André Schjelderup og Janine Bajarla Angulo velges som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0401 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har tatt til høyde for OBOS` statistikk

- 1133,- per andel <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

+ 12,1% i KPI-justering januar 2022–januar 2024

Godtgjørelse for styret foreslås dermed satt til kr 842.000,-

Styrets innstilling

Tidligere styreleder hadde ca 500 000,- som inkluderte lønn og honorar, utenom dette skrev han timer og fikk godtgjørelse for kjøring og andre kostnader dekket. I tillegg til dette fikk resten av styret et honorar på 200 000,- samme år.

Vi har valgt å bruke OBOS` statistikk som utregning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 842.000,-

Sak 6

Forslag til betaling for å kjøre ned på Tunene

Forslag fremmet av:

Jørn Øien, D.D 106

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mitt forslag til generalforsamlingen er og begynne og ta betaling for og kjøre ned på tunene i brl mye unødvendig kjøring opp ned for ingenting.

Har sett flere brl har begynt med og fått bort kjøringen i brl,på noen dager så kjøres det mellom 50-60 biler opp ned her jeg bor.

Styrets innstilling

Styret synes forslaget er godt og foreslår at Generalforsamlingen stemmer for at Styret innhenter tilbud og iverksetter om og når det er økonomisk forsvarlig å gjennomføre prosjektet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å begynne å ta betalt for å kjøre ned på tunene

Sak 7

Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte**Forslag fremmet av:**

Unni Snilsberg D.D. 48 og Elisabeth Haugan D.D. 100

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte på våren i forkant av generalforsamling og på høsten i forkant av budsjettmøte. Beboere børinformeres om planer styret har. Itillegg kan beboere komme med gode innspill og ønsker.

Forslag til vedtak

Styret avholder 2 fysiske beboermøter i året.

Sak 8

Male oppganger**Forslag fremmet av:**

Raymond Håken Aamodt D.D 120

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgangen jeg bor i nr 120, trenger å males og gjerne i en lysere farge. Det vil løfte førsteinntrykket mange hakk og gjøre det lysere og triveligere i oppgangen.

Styrets innstilling

Borettslaget har pusset opp tun for tun, men det har stått stille pga av andre større prosjekt. Med tiden vil alle tun være ferdige, vi mangler å gjøre ferdig G og E tun. Inntil dette er mulig å få gjennomført, foreslår styret at Borettslaget stiller med maling til de som ønsker å male oppgang/etasjeplan på dugnad. Forutsetninger er at man må følge Borettslagets fargekoder og at det blir sørget for at man maskerer, tildekker og gjør det pent. I tillegg er det viktig at alle i oppgangen er enige om at det skal gjøres.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at oppgang i nr. 120 males.

Sak 9

Ønske om tillatelse til flere husdyr

Forslag fremmet av:

Mari Engen Lane

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det å kunne ha en hund eller katt er meget restriktivt for flere av oss. Det betyr ikke at det ikke skal være en grense på antall dyr kan ha, men at grensen skal være på mer enn en eller to.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det er lov å ha flere husdyr.

Sak 10

Innendørs sykkelparkering på E-tun

Forslag fremmet av:

Vebjørn Riis Hallås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ser det finnes to boder på D-tunet for innendørs sykkelparkering. Dette er noe som trengs på E-tunet også, men også kanskje andre tun.

Slik det er nå må vi benytte balkong eller bod for sikker lagring av sykler. Dette er ikke veldig praktisk, da vi enten må gjennom en leilighet med en møkkete sykkel eller en kronglete gang ned en trapp, med 2-3 90° svinger som er ganske trange, for å komme til boden.

Styrets innstilling

I dag er det variert med muligheter for oppbevaring av sykler. Derfor anser vi dette som et godt og gjennomførbart forslag.

Forslag til vedtak

Bygge en eller to innendørs sykkelboder på hvert tun for sikker lagring av sykler. Evt dele tilgang i eksisterende sykkelboder.

Sak 11

Etterisolering av vinduer og fasader.

Forslag fremmet av:

May Lill Larsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Oslo Kommune støtter borettslag med 10 mill. Til rehabilitering av trekkfulle vinduer og fasader. De som har skiftet vinduer og etterisolert vegger er det ikke isolasjon, du ser rett ut til stenderne. Dette må prioriteres.

Styrets innstilling

Det foreligger ingen priser eller forslag til hvordan gjennomføre dette derfor har man ingen mulighet til å vite på forhånd hvor mye dette vil koste. Styret gjør derfor generalforsamlingen oppmerksom på at en totalrehabilitering vil estimert koste minimum 100 mill som vil bety en betydelig økning av både fellesgjeld og økning av felleskostnader.

a)

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

- For Etterisolering av vinduer og fasader.
- Mot Etterisolering av vinduer og fasader.

b)

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

1. Styret pålegges å begynne med rehabilitering med støtte fra Kommunen.

May Lill Larsen leil. 14035 DD 128.

2. Styret utreder hva en totalrenovering vil koste og legger dette frem for Generalforsamlingen før man starter prosjektet.

Sak 12

Hunde bærsj

Forslag fremmet av:

Mohammed Bahjat Abdul Rahman

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er altfor mye avføring rundt om i borettslaget! Det er også mange som lufter ut hundene sine på barnepasser/ lekeplasser. Det er ikke greit at småbarna løper i tiss og bærsj.

Forslag til vedtak

Ingen lufting på tunene! Tilgjengelige avførings poser! Plakater på tunene med forbudt om lufting! Naboer tar bilder av hunde eiere når de lufter it hundene på tunene og lekeplasser og sender dette til styret

Sak 13

Åpne protokoller fra styremøter

Forslag fremmet av:

Jeanette Elisabeth Gunneriussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at generalforsamlingen gir andelseiere tilgang til møteprotokoll (referat) etter hvert styremøte.

Styret informerer fra tid til annen gjennom informasjonsskriv i oppslagstavler og på Vibbo, men ofte virker det vilkårlig hvilke saker det informeres om.

Tilgang til styrets møteprotokoller vil gi et direkte innblikk i hvilke saker borettslaget arbeider med. Et slikt tiltak vil ha flere fordeler. Åpenhet rundt prosessen i forkant av vedtak og fremtidige prosjekter, vil gjøre styrets arbeid familiært for oss beboere. Det vil kunne gi flere gode kandidater til styreverv i fremtiden, og økt oppslutning om generalforsamling. Tiltaket kan også gi styret mer målrettede innspill fra engasjerte og kunnskapsrike beboere.

Protokoller vil tidvis inneholde opplysninger underlagt taushetsplikt, som personopplysninger, personalsaker, konkurransemessig informasjon, m.m. Dette kan enkelt utelates eller sladdes før publisering.

Det er, jmf. borettslagsloven, pålagt at hvert styremøte skal protokollføres. Å gjøre informasjonen tilgjengelig for andelseiere, er verken vanskelig, tidkrevende eller kontroversielt.

Flere borettslag og sameier har åpnet for innsyn i styreprotokoller, og Fagerholt borettslag vil være tjent med å følge denne utviklingen. Åpenhet om våre felles anliggende er i alles interesse.

Styrets innstilling

Protokollene er i utgangspunktet interne arbeidsdokumenter for styret, som ikke er beregnet på å leses av beboerne. Ofte kan de være rene vedtaksprotokoller, som ikke sier så mye om begrunnelsene for at man har fattet et bestemt vedtak. Protokoller kan også inneholde personsensitiv informasjon, tilbud fra entreprenører og annet som av forskjellige hensyn bør holdes skjult.

Deling av redigerte protokoller kan være en løsning, men å operere med to forskjellige protokoller gir merarbeid for et styre som allerede har mye å gjøre.

Selv om man opererer med to protokoller kan det allikevel føre til at personvern brytes da det kan være vanskelig å overlate til noen å vurdere hva som er dekket av personvern og ikke.

Selv om dette godkjennes av Generalforsamlingen kan det likevel være at det blir avvist i etterkant av lover som går over Generalforsamlingen.

Styret anbefaler Generalforsamlingen å avvise dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å gi innsyn i møteprotokoll til andelseiere etter hvert styremøte. Disse tilgjengeliggjøres elektronisk på Vibbo, eller tilbys på papir ved henvendelse til styret. Informasjon om dette skal være lett tilgjengelig for alle andelseiere.

Vedlegg

2. Innsynsrett - revisited.pdf

Sak 14

Utbedring sommersti

Forslag fremmet av:

Andre Neufeld

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nedre del av sommerstien på vei ned til tbanen/Kiwi, er stengt da det er behov for utbedring av trappetrinn som har sunket og utgjør en risiko for de som ferdes der.

Styrets innstilling

Styret jobber allerede med dette. Styret har søkt støtte fra kommunen som vi håper å få svar på i løpet av juni 2024.

Forslag til vedtak

Styret innhenter prisestimat på utbedring, og tar sikte på å utbedre sommerstien i løpet av året.

Sak 15

Utskiftning av vinduer.

Forslag fremmet av:

Shahbaz Ahmad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at dette skal taes opp på ordinær generalforsamling.

Det er åpenbart for oss at våre nåværende vinduer lider av alvorlige problemer med isolasjon og alderdom. Dette resulterer ikke bare i tap av varme og økt energiforbruk, men det påvirker også komforten og trivselen. For å adressere dette foreslår vi derfor en omfattende utskiftning av vinduer i hele borettslaget.

Det er viktig å merke seg at dette ikke bare vil være en fordel for individuelle beboere, men også for fellesskapet som helhet. Ved å samle inn tilbud for utskifting av vinduer til alle 664 boligene i borettslaget, vil boligeiere oppnå betydelige kostnadsbesparelser. Dette skyldes de økonomiske fordelene ved masseanskaffelse og standardisering av materialer og arbeid. Til sammenligning vil kostnadene forbundet med individuelle utskiftninger være langt høyere.

Selv om noen medlemmer kanskje bekymrer seg for økningen i fellesgjeld som følge av dette prosjektet, er det viktig å erkjenne at det er en investering i våre hjem og i vår langsiktige økonomiske stabilitet. Å la våre nåværende vinduer forbli i sin tilstand ville ikke bare føre til høyere strømreregninger på lang sikt, men det ville også bety økte kostnader for individuelle utskiftninger når problemene blir uunngåelige.

Vi oppfordrer derfor alle medlemmer til å støtte dette forslaget for utskifting av vinduer. Ved å handle samlet som et borettslag kan vi oppnå betydelige fordeler både økonomisk og komfortmessig.

Konkret så ønsker vi at borettslaget skal legge arbeidet ut på tilbud og få et prisoverslag på hva det vil koste å skifte ut vinduer. Etter eventuelt tilbud kan det stemmes på om det skal være utskifting i hele borettslaget eller om det skal være opp til hver enkelt boligeier.

Takk for deres oppmerksomhet.

Forslag til vedtak

Styret innhenter priser på bytte av vinduer i hele borettslaget. Så overlates det til en fremtidig ekstraordinær generalforsamling å velge om dette skal gjennomføres.

Sak 16

Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv.

Forslag fremmet av:

Lewis Anthony

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv. Dette har vi gjort før og det fungerte ganske bra. Da vil det bli mye renere også.

Tenker at de som er på de ulike kontorene/ utleie lokaler kan vaske selv etter seg. Vaskeri og inngang høyblokk kan vaktmester fikse. Så beboeren vasker bare rundt seg selv.

Forslaget støttes av 2052 og 12092.

Forslag til vedtak

Beboere tar over vasking av inngangene/etasjeplan

Sak 17

Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

Forslag fremmet av:

Lewis Anthony

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endre Fra Miljøutvalg tilbake til Tunutvalg som vi hadde tidligere. Dette er noe flere som har deltatt tidligere ett ønske om.

De fleste er kjent med hva det går ut på, det er noe vi har hatt i mange generasjoner.

Tanken er at de ønsker å holde på med uteområdet på tunet de selv bor på. Det er frivillig arbeid, så ingen press eller krav på hva man skal gjøre. Det er nesten mye av det samme som gjøres i dag

Forslaget støttes av 2052, 12092 og 12094.

Styrets innstilling

Det er hyggelig at beboere ønsker å bidra i borettslaget. Det oppfattes slik at det er bedre og enklere at man har tunutvalg. Det igjen betyr at det er grupper fra hvert tun som jobber sammen og samarbeider. Vi i styret støtter at Generalforsamlingen stemmer for å endre fra miljøutvalg til tunutvalg.

Forslag til vedtak

Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen skriver:

Følgende stiller som styreleder:

Jeanette Helen Nilsen Dr. Dedichensvei 76

Jacob Segai Sigrid Undsetsvei 3

Vi setter disse to opp mot hverandre, så lar vi generalforsamlingen velge leder. Men den som ikke blir valgt som leder, trer inn som styremedlem.

Innstilling

Jeanette trekker sitt kandidatur som styreleder og trer inn som styremedlem, Jacob står derfor som eneste kandidat for styreleder rollen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Jacob Segai**

- Har sittet og drevet styreverv i idrettsforening og i varehandel bedrift.
- sitter som styreleder i et medieselskap
- drevet konsulent virksomhet innen Media, teknologi, bygg/anlegg og samfunnspolitikk

er en positiv og engasjert mann som ønsker å bidra til at borettslaget og nærområdet skal være et fint sted for alle. Han er villig til å bruke den tiden som trengs til styrearbeid.

Bakgrunn:

- Juss
- Leder erfaring
- Barnevern
- Sosialantropologi
- Div kompetanse innenfor møter, jobbe med andre mennesker lede og styre grupper.

Har sittet og drevet styreverv i idrettsforening og i varehandel bedrift.

- sitter som styreleder i et medieselskap
- drevet konsulent virksomhet innen Media, teknologi, bygg/anlegg og samfunnspolitikk.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Helen Nilsen
- Lilas Al Taoyl
- Morten Løvlie
- Ralph Darwin Santos Angulo

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Idriz Nuhi
- Vebjørn Riis Hallås

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jeanette Nilsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ralph Darwin Santos Angulo
-

Sak 20

Valg av medlemmer til valgkomitèen

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Drazen Mrvac
 - Hæge Ommundsen
 - Lewis Anthony
 - Marte Svanemyr
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jeanette Helen Nilsen	Dr.Dedichens Vei 76
Nestleder	Audun Wigum Arbo	Dr.Dedichens Vei 100
Styremedlem	Morten Løvlie	Dr. Dedichens Vei 108
Styremedlem	Jacob Segai	Sigrid Undsets Vei 3
Styremedlem	Lilas AL Taoyl	Dr.Dedichens Vei 34
Varamedlem	Ralph Darwin Santos Angulo	Dr.Dedichens Vei 76
Varamedlem	Idriz Nuhi	Dr. Dedichens Vei 134

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Audun Wigum Arbo Dr.Dedichens Vei 100

Varadelegert

Valgkomiteen

Lewis Anthony Dr.Dedichens Vei 120
Kjersti Berg Dr.Dedichens Vei 132
Grethe Jensen Dr.Dedichens Vei 122

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Dr. Dedichens vei 132 med kontortid tirsdager mellom kl. 15 og kl. 17.

Styret kan kontaktes på e-post fagerholt@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fagerholt Borettslag

Borettslaget består av 664 andelseiligheter.

Fagerholt Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266287, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

142 38

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Fagerholt Borettslag har 4,5 årsverk fra ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023 – 2024

Styret avslutter denne perioden med følgende medlemmer:

Styreleder: Jeanette Nilsen

Nestleder: Audun Wigum Arbo

Styremedlem: Morten Løvlie

Styremedlem: Jacob Segai

Styremedlem: Lilas AL Taoyl

Varamedlem: Ralph Darwin Santos Angulo

Varamedlem: Idriz Nuhi

Tidligere medlemmer som har trukket seg i første halvdel av styreperioden: styremedlem Jørn Øien, styremedlem Kirsti Osrønningen, vara Grete Rønning og styremedlem Tor-Even Strandli.

Det har vært et krevende år med stor arbeidsmengde. Dette spesielt på grunn av at det har vært skifte i styret. I tillegg til at det er mye jobb med dette å få inn nye kandidater, er det flere nye personer som skal bli satt inn i saker og være involvert i det som skjer og har skjedd.

Prosjekter som skulle vært avsluttet i starten av perioden strakk utover i lengre tid, som "lege-leilighet" og avslutning av rørprosjektet. Dette i tillegg til nyere prosjekter som skulle gjennomføres.

Det er mange beboere med mange forskjellige behov og ønsker, derav blir det også mange meldinger, telefoner og e-poster man skal følges opp. Det er vanligvis mye, men i år har det vært ekstra mye spesielt på grunn av overgang fra coax til fiber.

Overgangen fra coax til fiber er en stor inngripen for alle. Selv om mange ikke opplever at det var nødvendig, er det nødvendig og viktig å oppgradere til nyere infrastruktur i

borettslaget.

Vi har også jobbet med mange prosjekter i tillegg til og i sammenheng med overgang til fiber.

Blant annet å få garasjer, solceller, vaskerier, kameraovervåkning, tavler m.m over på fiberen. Mye av dette er tid enkelte styremedlemmer har satt av og brukt mye ekstra tid til, som da har gått av både arbeidstid og fritid.

Ved inngangen av denne styreperioden var det ca 250 leiligheter av 663 som ikke hadde logget seg inn på Vibbo, vi mangler nå å få med de siste 41 leilighetene. Det betyr at vi raskere og enklere kan nå flere beboere med informasjon. Det er også ingen kostnader forbundet med dette. Vi er klar over at det for noen beboere ikke er like lett å bruke Vibbo, men om man har noen man kjenner, pårørende eller andre man kan stole på, så er det mulig å få lagt til disse, så de har egen tilgang til vår Vibbo. Ta kontakt med styret om du trenger hjelp til dette.

Styrets arbeid i perioden: Møtevirksomhet:

Styret har gjennomført 13 styremøter. I alt er det protokollført 112 saker behandlet, flere av

disse er mer komplekse saker som vi har behandlet over flere møter. Vi har gjennomført 1 regnskapsmøte med forretningsførere og et beboermøte i Haugerud kirke. I tillegg har vi holdt

en ekstraordinær generalforsamling med valg av nye styremedlemmer og vara.

Styret har også gjennomført mange møter med forskjellige leverandører og entreprenører både digitalt, pr. telefon og fysisk i forbindelse med alle prosjektene vi har gjennomført i perioden.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i denne perioden:

- Gjennomgang av Borettslagets tilstand med fysiske befaringer både i forbindelse med HMS og for å få generell oversikt.
- Det er jobbet med å rydde og forbedre rutiner, bedre struktur og å få orden på dokumenter som er nødvendig for å loggføre tidligere arbeid og for å lette videre arbeid. Dette jobbes med kontinuerlig.
- Innført krav om å innhente minimum 3 tilbud på alle leveranser/prosjekter vi

gjennomfører for å sikre best mulig avtale.

- Gjennomført solcelleprosjekt
- Skrevet ny avtale med ny leverandør på leiebiler.
- Byttet hovedkraner, nye trykkregulatorer i alle blokker.

- Montert vannmålere i alle blokker
- Jobbet med å få støtte fra bydel til å fortsette prosjektet med å utbedre sommersti
- Skrevet ny avtale med ansvarlig leverandør av innglassinger
- Byttet leverandør for årskontroll/vedlikehold av brannvarslingsanlegg og nødlysanlegg i høyblokker
- Ferdigstilt og solgt "lege leilighet"
- Overtagelse av rehabilitering av avløp
- Fått på plass avtalt garanti på rørprosjekt.
- Overgang fra coax til fiber
- Innført bruk av vedlikeholdsnøkkel og oppfølging av denne
- Skrevet ny avtale med nytt vaskefirma, oppstart 01.09.2024
- Skrevet avtale for levering av branndører til andeler som mangler dette
- Jobbet med bytte til ny leverandør på kameraovervåkning og bomiljøvakt
- Gjennomført julegrantenning.
- Gjeninnført Rusken.

HMS-arbeid:

- Gjennomgått hele borettslaget, både utearealer, blokker og garasjer. Utbedret større og mindre avvik
- Stengt sommersti
- Utdelt batterier til røykvarslere
- Utført HMS-runde på og nødvendige reparasjoner av innglassinger
- Anskaffet speil og flere fartsdumper på tunene
- Montert sikre stiger til tak på garasjeanlegg GH1 og 2

Styrets planer fremover:

- Forprosjekt for vedlikehold av garasjeanlegg
- Jobbe med løsning/fremdrift på fasader høyblokker
- Fortsette å utrede/gjennomføre termografering av yttervegger boliger
- Innhenting av tilbud for bedring av avtrekk og isolasjon boliger
- Rehabilitering av sommersti

- Fortsette å reforhandle/endre avtaler med diverse leverandører
- Jobbe med HMS og arbeidsmiljøet i forhold til de ansatte
- Fortsette oppdatere vedlikeholdsnøkkel.
- Holde loppemarked for og av beboere
- Se på bytte av parkeringsvakt
- Utdeler nye brannslukningsapparater

Økonomi:

Styret har i denne perioden jobbet med å få en god oversikt over kostnader og utgifter. Det er gjort mange store og små endringer som vil sikre at borettslaget kan spare der det er mulig. Arbeide vi har gjort i denne styreperioden vil synes best på neste årsrapport. Styrets hovedfokus videre vil være å redusere de månedlige utgifter ved å reforhandle avtaler og finne muligheter for å kutte ned eventuelle unødvendige kostnader og innhente inntekter der det er mulig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 8% fra 01.02.2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11.510.000,- i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fagerholt Borettslag.

Lån

Fagerholt Borettslag har lån hos Obos boligkreditt.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fagerholt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerholt Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 254 820	3 743 372	1 254 819	-2 525 982
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 352 744	-17 918 206	-2 207 600	3 388 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 045 374	715 837	700 000	700 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-2 036 889	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	1	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-2 633 313	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	88 935 009	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-1 487 104	-74 217 632	-211 000	-1 323 000
Innsk. øremerk. bankkto		-21 614	-3 561	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 780 802	-2 488 552	-1 718 600	2 765 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-2 525 982	1 254 820	-463 781	239 418
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 257 497	4 857 200		
Kortsiktig gjeld		-4 783 478	-3 602 380		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-2 525 981	1 254 820		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	39 579 921	35 147 201	39 717 000	42 527 000
Ladeinntekter EL-bil		660 704	898 532	400 000	600 000
Antenneanlegg		284 964	328 942	285 000	300 000
Andre inntekter	3	481 173	603 107	390 000	320 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		41 006 762	36 977 781	40 792 000	43 747 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 575 713	-3 501 281	-3 774 000	-3 917 000
Styrehonorar	5	-400 120	-400 000	-400 000	-570 000
Avskrivninger	15	-1 045 374	-715 837	-700 000	-700 000
Revisjonshonorar	6	-28 750	-27 250	-19 000	-30 000
Andre honorarer		0	-307 400	-220 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-386 505	-370 930	-389 000	-410 000
Konsulenthonorar	7	-119 899	-34 106	-325 000	-100 000
Kontingenter		-132 800	-132 800	-132 600	-132 600
Drift og vedlikehold	8	-14 279 487	-32 497 748	-16 570 000	-11 510 000
Forsikringer		-1 779 726	-1 602 146	-1 762 000	-2 036 000
Kommunale avgifter	9	-6 305 971	-5 280 077	-6 303 000	-7 319 000
Energi/fyring		-2 083 274	-2 587 800	-3 000 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 850 819	-2 391 105	-2 727 000	-3 022 000
Andre driftskostnader	10	-2 642 530	-2 977 137	-2 677 000	-2 871 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-35 630 968	-52 825 616	-38 998 600	-35 147 600
DRIFTSRESULTAT		5 375 794	-15 847 835	1 793 400	8 599 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 882	51 203	0	0
Finanskostnader	12	-4 067 932	-2 121 574	-4 001 000	-5 211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 023 050	-2 070 371	-4 001 000	-5 211 000
ÅRSRESULTAT		1 352 744	-17 918 206	-2 207 600	3 388 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 352 744	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-17 918 206		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	164 662 211	164 662 211
Rehabilitering	14	2 036 889	0
Tomt		2 364 056	2 364 056
Andre varige driftsmidler	15	5 363 255	3 775 316
Miljøbankkonto, øremerket		1 020 723	714 354
SUM ANLEGGSMIDLER		175 447 134	171 515 937
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		990 466	1 063 445
Driftskonto OBOS-banken		468 292	1 522 256
Skattetrekkskonto OBOS-banken		106 720	140 367
Sparekonto OBOS-banken		692 019	2 131 133
SUM OMLØPSMIDLER		2 257 497	4 857 200
SUM EIENDELER		177 704 631	176 373 137
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 663 * 100		66 300	66 300
Opptjent egenkapital		70 053 591	68 700 847
SUM EGENKAPITAL		70 119 891	68 767 147
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	86 265 512	87 752 616
Borettsinnskudd	17	15 540 200	15 540 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	995 549	710 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		102 801 261	104 003 609
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 039 004	3 008 630
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 5 000 000)		2 679 013	0
Skyldige offentlige avgifter	19	221 851	269 375
Påløpte renter		410 482	17 697
Påløpte avdrag		112 337	0

Annen kortsiktig gjeld	20	320 791	306 678
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 783 478	3 602 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 704 631	176 373 137

Pantstillelse	21	126 557 705	207 181 904
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024

Styret i Fagerholt Borettslag

Jeanette Helen Nilsen/s/

Morten Løvlie/s/

Jacob Segai/s/

Lilas Al Taoyl/s/

Audun Wigum
Arbo/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	38 135 838
Trappevask	754 680
Parkeringsleie	347 100
Lokaler	303 065
Ekstra kjellerbod	93 750

Brensel	80 352
Vedlikehold	12 000
Eiendomsskatt	2 876
Strøm/lys	1 500

**SUM INNKREVDE
FELLESKOSTNADER** **39 731 161**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-48 000
Forretningslokale	-37 500
Bod	-33 450
Parkering	-31 150
Trappevask	-1 140

**SUM INNKREVDE
FELLESKOSTNADER** **39 579 921**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	144 165
Automatpenger	213 837
Kortterminal	102 546
Diverse	20 625

SUM ANDRE INNTEKTER **481 173**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 455 521
Overtid	-161 627
Annen lønn, ikke feriepenger	-9 000
Påløpte feriepenger	-320 791
Fri bil, tlf etc.	-1 336
Arbeidsgiveravgift	-486 924
Pensjonskostnader innskudd	-60 390
AFP-pensjon	-50 576
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 007
Refusjon sykepenger	6 015
Kantinekostnader	-2 027
Personalopplæring, kurs	-2 000
Bedriftshelsetjeneste	-7 479
Arbeidsklær	-22 049

SUM PERSONALKOSTNADER **-3 575 713**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 120.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 490, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 834
Tilleggstjenester, OBOS	-32 741
OBOS Prosjekt AS	-40 672
Andre konsulenthonorarer	-19 653
SUM KONSULENTHONORAR	-119 899

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar Absolutt Akitektur AS	-115 297
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-909 174
Andre konsulenthonorar Dr.Techn.Kristian Apeland AS	-77 500
VVS-arbeider RK Rørfornyng AS	-10 254 359
Andre VVS-arbeider Nannestad VVS AS	-277 775
Elektroinstallatør Leithe Elektro AS	-36 538

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 670 643
Drift/vedlikehold bygninger	-354 795
Drift/vedlikehold VVS	-181 185
Drift/vedlikehold elektro	-521 138
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 782
Drift/vedlikehold heisanlegg	-563 744
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 049
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-119 476
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 585
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 494
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-282 998
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-123 897
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 299
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-3 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 279 487

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

bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 878
Vann- og avløpsavgift	-4 024 723
Renovasjonsavgift	-2 278 369
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 305 971

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-92 085
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 471
Diverse leiekostnader/leasing	-200 147
Verktøy og redskaper	-17 275
Telefon-/kontormaskiner	-1 490
Driftsmateriell	-37 447
Lyspærer og sikringer	-11 168
Vakthold	-962 940
Renhold ved firmaer	-829 670
Andre fremmede tjenester	-30 187
Kontor- og datarekvista	-39 278
Trykksaker	-34 878
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 570
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 490
Andre kontorkostnader	-62 774
Telefon, annet	-25 370
Porto	-80
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 299
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-190 181
Bilgodtgjørelse	-5 681
Reisekostnader	-2 436
Kontingenter	-19 177
Bank- og kortgebyr	-3 131
Velferdskostnader	-31 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 642 530

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 474
SUM FINANSINNTEKTER	44 882

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 998 749
--	------------

Eableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-67 183
SUM FINANSKOSTNADER	-4 067 932

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	74 570 000
Tilgang 2014	3 173 657
Tilgang 1995	56 269 800
Tilgang 2018	30 648 754
SUM BYGNINGER	164 662 211

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.142/bnr.38

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING**

Byggetekn.kons.honorar	12 800
Bygningsgebyr	1 200
Hovedentreprenør Viking Entreprenør AS	2 022 889
SUM REHABILITERING	2 036 889

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-sykler		
Tilgang 2021	20 114	
Avskrevet tidligere	-13 409	
Avskrevet i år	-6 704	
		1
Feiemaskin		
Kostpris	38 125	
Avskrevet tidligere	-38 124	
		1
Fliskutter		
Tilgang 2021	35 000	
Avskrevet tidligere	-23 332	
Avskrevet i år	-11 667	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	38 639	
Avskrevet tidligere	-23 182	
Avskrevet i år	-7 727	
		7 730
Kubota F2400		
Tilgang 2015	356 250	

Avskrevet tidligere	-356 249	1
Sandstrøer		
Tilgang 2018	81 250	
Avskrevet tidligere	-48 365	
Avskrevet i år	-9 673	23 212
Sandsilo		
Tilgang 1994	51 850	
Avskrevet tidligere	-51 849	1
Snøskjær nr. 1		
Kostpris	25 500	
Avskrevet tidligere	-25 499	1
Tilhenger nr. 2		
Tilgang 1999	20 020	
Avskrevet tidligere	-20 019	1
Tilhenger		
Tilgang 2009	18 806	
Avskrevet tidligere	-18 805	1
Traktor nr. 5		
Tilgang 2010	262 500	
Avskrevet tidligere	-262 499	1
Utstyr til traktor		
Tilgang 2019	73 750	
Avskrevet tidligere	-59 000	
Avskrevet i år	-14 749	1
Wille 655 med utstyr		
Tilgang 2017	526 113	
Avskrevet tidligere	-400 848	
Avskrevet i år	-75 159	50 106
Graveringsutstyr		
Tilgang 2000	22 932	
Avskrevet tidligere	-22 931	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	4 993 377	
Tilgang 2019	187 500	
Avskrevet tidligere	-2 072 348	
Avskrevet i år	-518 087	2 590 442
Ballbinge		

Tilgang 2014	517 313	
Avskrevet tidligere	-170 718	
Avskrevet i år	-20 693	325 902
Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	2 633 313	
Avskrevet i år	-376 188	2 257 125
Traktorgarasje		
Tilgang 1996	236 358	
Avskrevet tidligere	-122 904	
Avskrevet i år	-4 727	108 727
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 363 255
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 045 374

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-88 935 009	
Nedbetalt tidligere	1 643 798	
Nedbetalt i år	1 487 104	-85 804 107
Oslo kommune		
Rente- og avdragsfritt lån		
Opprinnelig 1900	-461 405	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-461 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-86 265 512

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974/1990/2002	-15 540 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 540 200

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-995 549
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-995 549

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-106 720
----------------	----------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-115 131
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-221 851

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-320 791
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-320 791

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	15 540 200
Pantelån	86 265 512
Påløpte avdrag	112 337
TOTALT	101 918 049

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	164 662 211
Tomt	2 364 056
TOTALT	167 026 267

NOTE: 22**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning felleskostn, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596251. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	fasader	Gått over og byttet defekte plater
2019	Fasaderehabilitering	
2019 - 2019	garasjer	Montert nye garasjeporter
2018 - 2018	Balkonginnglassing	
2018 - 2018	Tak over toppetasje lavblokk	
2018 - 2019	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering: Oppstart høsten 2018. Kostnad og finansiering: Estimert til kr 15 000 000 og finansieres med låneopptak.
2018 - 2018	Infrastruktur elbil	Tilrettelegging av infrastruktur el/hybridbiler vedtatt på generalforsamling 14.5.2018: Oppstart: Høsten 2018. Kostnad og finansiering: Kostnad estimert til kr 3 075 755, finansieres med opplåning og delvis tilskudd fra Oslo Kommune. Ved oppstart med leietager selv finansiere selve ladeboksen.

2017 - 2018	Nedgravde søppelbrønner	På ekstraordinær generalforsamling 27.2.2017 ble vedtatt at borettslaget skal gå over til nedgravde søppelbrønner. Prosjektet har en estimert kostnad på kr 6.500.000 og vil bli finansiert med lånte midler. Det er ikke forventet noen økning av felleskostnadene som følge av dette.
2015	Større arbeid	<p>Modernisering av heiser i alle 4 høyblokkene</p> <p>Montering av LED lys</p> <p>Montering av nødlys</p> <p>Montering av stigeledning/brannuttak på hvert etasjeplan</p> <p>Asfaltering</p> <p>Modernisering av Storstua</p> <p>ITV/overvåking montert i garasjehusene 1 og 2</p> <p>Oppstart forprosjekt med tak over balkong i toppetasje lavblokk</p> <p>Maling av etasjeplan og oppganger</p> <p>Takvifter er skiftet fortløpende ved behov</p>
2014 - 2014	Større arbeider	<p>Ballbinge montert</p> <p>Utdeling av brannslukkere til alle leiligheter</p> <p>Utdeling av batterier til alle røykvarslere</p> <p>Reparasjon av lekeapparater</p> <p>Montering av LED-lys</p> <p>Maling av noen oppganger fortsetter 2015</p> <p>Flere kamera montert</p> <p>Takvifter er skiftet fortløpende ved behov</p> <p>Brannvarsler montert en ekstra på hvert etasjeplan i høyblokkene</p> <p>Garasjeanlegg utbedring av gulv i garasjehus 2 2 etg.</p>
2012 - 2013	nytt callingsystem	
2009	Forprosjekt fasadevedlikehold/rehab.	<p>Prosjektering og rammebetingelser for vedlikehold/rehabilitering av fasadene samt tak på blokkene og garasjehus.</p> <p>Hovedavløp</p> <p>Utbedring av alle grenrør til 1 hovedavløp i Dr. Dedichens vei 76 samtidig med utbedring av bunnledningen.</p>
2008	uteområdet på E-tunet	større oppgradering av uteområdet på E-tunet

		Vaskeri ene i høyblokkene(Dr. Dedichens vei 48, 76, 100 og 128) Oppgradering av vaskemaskiner og tørketromler, samt nytt betalingssystem reser vasjonssystem Garasjevedlikehold under F- og E-tun Garasjevedlikehold av garasjeanleggene ble gjennomført
2007	Hovedavløpsrør og gasjer	Utbedring av 3 hovedavløpsrør(Dr. Dedichens vei 78, 100 og 128) Vedlikehold av begge gasjehusene avsluttet
2006	Uteområdet på F-tunet.	større oppgradering av uteområdet på F-tunet Utbedring av 3 hovedavløpsrør i Dr. Dedichens vei 76, Utbedring av 1 hovedavløpsrør i Dr. Dedichens vei 74, 98 og 128 Utbedring av 2 taknedløp i Dr. Dedichens vei 64 og 66
2006	Oppstart av garasjevedlikehold.	
2006	Hovedavløpsrør	Utbedring av 3 hovedavløpsrør i Dr. Dedichens vei 76, Utbedring av 1 hovedavløpsrør i Dr. Dedichens vei 74, 98 og 128 Utbedring av 2 taknedløp i Dr. Dedichens vei 64 og 66
2005	Røykvarslere	skifte av røykvarslere i leilighetene
2004	Utvidelse av styrekontoret	ble styrekontoret i Dr. Dedichens vei 132 utvidet.
2003	Inngangspartier	ble oppussing og oppgradering i inngangspartiet i Dr. Dedichens vei 100 utført.
2002	Våtromsbeifaring	ble våtromsbeifaring i alle leiligheter avsluttet. ble oppussing og oppgradering av inngangspartiet i Dr. Dedichens vei 76 utført.
2001	Flaggplass	ble flaggplass etablert mellom G- og F-tunet
2000	Lekeplasser og heiser	ble leke/sitteplass ved Dr. Dedichens vei 46 etablert ble oppgradering av heisanleggene i høyblokkene (Dr. Dedichens vei 48, 76, 100 og 128) avsluttet. Heisstolene med nytt interiør og alarmtelefon med toveis kommunikasjon installert.
2000 - 2001	Radonmåling	ble radonmåling foretatt på 91 steder i borettslaget (lokaler og leiligheter i

		etg/sokkeletg. Midlere verdi var 18Bq/m ³ , mens midlere verdi i norske boliger er 75Bq/m ³
1999	Lekeplasser	ble alle lekeplassene oppgradert til å tilfredsstille de nye forskriftene gjeldene fra 01.07.1999.
1998	Kabel-TV og garasjer	ble kabel-TV nettet oppgradert til stjerneneett med returforsterkere. Oppussing av garasjeanleggene under E- og F-tunet ble foretatt
1997	Utgangsdører til oppgangene skiftet	
1995 - 1996	Oppføring av traktorgarasje	ble egen traktorgarasje oppført ved Dr. Dedichens vei 82.
1992 - 1994	Tilleggsisolering, vindusutskift.	Rehabiliteringen omfattet utskifting av vinduer i alle leilighetene, tilleggsisolering med plate- og teglkledning på fasadene. Alle gesimser ble bygget om og tekket inn.
2013	tak over verandaer i høyblokk	

Beboere har ingen alminnelig innsynsrett

2023-03-01

Optional[© Dagsavisen]

Alle artikler er beskyttet av lov om opphavsrett til åndsverk. Artikler må ikke viderefremmes utenfor egen organisasjon uten godkjenning fra

Retriever eller den enkelte utgiver.

Les artikkelen ved å klikke her.

ONSDAG 1. MARS 2023 29

DEBATT

nyfødt gutt med kolikk.
skulle dø.

må de bor

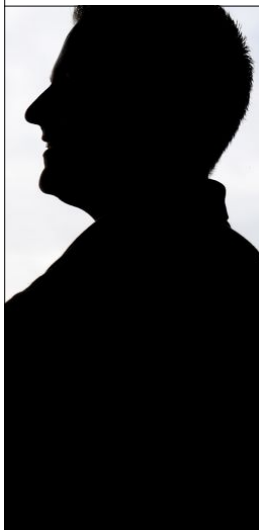


Foto: Frank May/NTB

Skulle barnet mitt, hvis han faktisk var dødssyk, dø på et fremmed sted?

familier som står i heftige livssituasjoner med krise og død som temaer. Tilbudet ble foreslått nedlagt i 2020, til tross for lette budsjetter.

Det er kun Bærum som har et slikt tilbud i Norge. Et lavterskeltilbud i kommunene kan ikke være et substitutt for de barnepaliative teamene i Kommune-Norge, men det bør absolutt være et substitutt for barnehospice.

Og hvorfor ikke et slikt tiltak får øremerkede midler over statsbudsjettet – til alle kommuner, i hele Norge – er uforståelig.

Barnefamilier i krise må få umiddelbar og kyndig hjelp der de bor. Vi trenger et hjemmebasert omsorgstilbud i hele Norge. Det hadde vært smart, rettferdig og godt forankret faglig sett.

Beboere har ingen alminnelig innsynsrett

BOLIG

TERJE SJØVOLD
Juridisk direktør i OBOS



I to innlegg i Dagsavisen (5. februar og 27. februar) reiser Kjell Vesje Obos fordi vi ikke informerer beboere i våre forvaltede boligselskaper om deres angivelige rett til å se styreprotokollene. Grunnen er at vi ikke er enige med Vesje i at en slik alminnelig innsynsrett eksisterer.

Borettslag eller eierskjesjonssamer er selvstendige enheter. De er demokratisk styrt av sine andels- og selskoneiere som har ubetalt møterett med tale-, forslags- og stemmerett på boligselskapets generalforsamling eller årsmøte. Generalforsamlingen eller årsmøtet velger boligselskapets styre. Både borettslags- og eierskjesjonsloven pålegger styret å føre protokoll fra sine møter.

I spørsmålet om beboerne har et rettslig krav på innsyn i styreprotokollene er det rettslige utgangspunktet klart: Beboere har ikke noen alminnelig innsynsrett i styrets protokoller. På dette punktet er rettskildene entydige.

Vesje forsøker med selektiv kildebruk å bygge opp en argumentasjon for at en slik rett eksisterer, men ingen av hans kilder gir noe holdepunkt for at det foreligger en slik innsynsrett. Dersom man leser hele den refererte departementsuttalelsen (TUDEP-2020-561-2), og ikke bare den bisetningen Vesje siterer, konkluderer ikke departementet med at slik innsynsrett finnes. Departementet viser imidlertid til en tidligere uttalelse fra 2006 (06/1182-2 MF) der departementet klart konkluderer med at selskoneiere ikke har rett til innsyn i styreprotokollene.



Eksempelet på innsynsrett som Vesje trekker fram i sitt siste innlegg fremstår konstruert, og er ikke en sak som utløser innsynsrett, skriver juridisk direktør i Obos. Foto: Gorm Kallestad/NTB

Det som eventuelt står igjen å drøfte er enkelttilfeller der beboer eventuelt kan ha innsynsrett, typisk i saker som gjelder beboeren selv, jf. Vesjes henvisning til Dag Kristen Stadheim i Håndbok for styremedlemmer i boligselskap. En begrenset innsynsrett må i tilfelle bero på en konkret vurdering av enkelttilfeller. Spørsmålet er lite egnet for generelle råd fra Obos' side.

Eksempelet på innsynsrett som Vesje trekker fram i sitt siste innlegg fremstår konstruert, og er ikke en sak som utløser innsynsrett. Enkeltstående styremedlemmer kan ikke fatte beslutninger, det er det styret som gjør. Beboerne kan fritt reise spørsmål om en slik sak på årsmøtet og trenger ikke innsyn i styreprotokollene for å utøve denne retten. Dersom styret gjør beslutninger som et flertall på årsmøtet ikke liker, så lever styret farlig.

Obos ser ikke grunnlag for å gi en annen anbefaling til styrer og andelseiere om innsynsrett enn det alminnelige rettslige utgangspunkt om at det ikke finnes en slik generell innsynsrett. Vi har heller ikke noen instruksmyndighet overfor styrene i selvstendige boligselskaper. Det må derfor være opp til det enkelte boligselskap å selv fastsette i hvilken grad man ønsker åpenhet om protokollene.

God informasjon og kommunikasjon med beboere kan ivaretaes gjennom andre virkemidler enn å tilgjengeliggjøre styreprotokoller. Det finnes gode digitale kommunikasjonsverktøy, direkte dialog med enkeltbeboere, beboermøter og ikke minst den informasjon som gis i årsberetning og på generalforsamling/årsmøte. Her opplever vi som foretningfører at mange styrer gjør en svært god jobb.

Bankene vinner, kundene taper

ØKONOMI

HELGE STRUPSTAD
Pensjonert siviløkonom



Norges Bank hevel styringsrenten igjen. Bankene er raske med sine rentøkninger. Selv med en styringsrente på null og litt over – som vi har hatt i lang tid inntil nå – har bankenes overskudd vært solide. Hvordan kan dette forklares? Jo, ved hjelp av høye gebyrer og en solid rentemargin.

Det har vært gunstig å være låntaker i mange år. Med en inflasjon på rundt 2 % og en nominell rente på samme nivå blir kreditt tilnærmet gratis. Privatpersoner har tatt opp til dels store lån.

Den søte kløe. Nå kommer den sure svit.

Økte priser betyr økte renter. Økonomer uttaler seg i media om hvor lenge inflasjonen vil vare. Hvor høye renter kan vi som låntakere vente oss fremover?

Noen eksperter bommer, andre treffer. Nobelprisvinner Krugman og den amerikanske sentralbanken så ikke at det var noen spesielt høy risiko for høy inflasjon. I desember 2021 uttalte den samme sentralbanken at inflasjonen i 2022 ville bli på 2,6 %. Til tross for at inflasjonen på det samme tidspunktet var på hele 5 %. Også det internasjonale pengefondet (IMF) feilet i sine prognoser.

Pandemi, økonomiske støttetiltak, høye energipriser og krigen i Ukraina vil øke inflasjonspresset. I 2022 økte prisen på mat og drikke med hele 11,5 %. Hvor stor blir økningen i år?

Olje, gass og hvette koster mindre nå enn de gjorde i juli 2022. Likevel øker prisene.

Når inflasjonen øker, øker lånerenten. Sett at inflasjonen stiger fra 2 % til 6 %. Da må renten på eksempelvis tyske og amerikanske statsobligasjoner stige tilsvarende for å gi samme rentegevinst som før. Renter på private lån må stige mer på grunn av at sikkerheten på slike lån har mindre verdi enn på solide statsobli-

gasjoner. Dette blir et problem for sentralbankene. De må nemlig sette realistiske styringsrenter.

Normal rente for private bankinnskudd på høyrentekonto er i dag mellom 1,8 og 2 %. Inflasjonen er på 7 til 8 %. Dette er selvsagt dårlig butikk for småsparerne. Det er gunstig å låne penger.

Derfor stiger gjeldsgraden både for privatpersoner og hele stater fortsatt relativt raskt.

Jeg leste i Dagens Næringsliv 16. februar at DNBs overskudd i 2022 var på 32,8 milliarder kroner. Dette overskuddet baseres i stor grad på kundeinnskudd som lånes ut igjen til betydelig høyere rente enn innskuddsrenten. Marginen er høy. Andre banker følger etter.

Vinn for bankene, tap for kundene.

Hva hvis bankene hadde gitt litt av sine store overskudd til kundene sine gjennom litt høyere innskuddsrenter? Litt lavere utlånsrenter?

Bankenes bonus hadde blitt litt mer fornyede kunder.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 401 Selskapsnavn: Fagerholt Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Jeanette Nilsen velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Steffen André Schjelderup og Janine Bajarla Angulo velges som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 842.000,-

For

Mot

Sak 6 Forslag til betaling for å kjøre ned på Tunene

Generalforsamlingen vedtar å begynne å ta betalt for å kjøre ned på tunene

For

Mot

Sak 7 Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte

Styret avholder 2 fysiske beboermøter i året.

For

Mot

Sak 8 Male oppganger

Generalforsamlingen vedtar at oppgang i nr. 120 males.

For

Mot

Sak 9 Ønske om tillatelse til flere husdyr

Generalforsamlingen vedtar at det er lov å ha flere husdyr.

For

Mot

Sak 10 Innendørs sykkelparkering på E-tun

Bygge en eller to innendørs sykkelboder på hvert tun for sikker lagring av sykler. Evt dele tilgang i eksisterende sykkelboder.

For

Mot

Sak 11 Etterisolering av vinduer og fasader.

a)

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

For etterisolering av vinduer og fasader.

Mot etterisolering av vinduer og fasader.

b)

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

Styret pålegges å begynne med rehabilitering med støtte fra Kommunen.

May Lill Larsen leil. 14035 DD 128.

Styret utreder hva en totalrenovering vil koste og legger dette frem for Generalforsamlingen før man starter prosjektet.

Sak 12 Hunde bærsj

Ingen lufting på tunene! Tilgjengelige avførings poser! Plakater på tunene med forbudt om lufting! Naboer tar bilder av hunde eiere når de lufter it hundene på tunene og lekeplasser og sender dette til styret

For

Mot

Sak 13 Åpne protokoller fra styremøter

Generalforsamlingen pålegger styret å gi innsyn i møteprotokoll til andelseiere etter hvert styremøte. Disse tilgjengeliggjøres elektronisk på Vibbo, eller tilbys på papir ved henvendelse til styret. Informasjon om dette skal være lett tilgjengelig for alle andelseiere.

For

Mot

Sak 14 Utbedring sommersti

Styret innhenter prisestimat på utbedring, og tar sikte på å utbedre sommerstien i løpet av året.

For

Mot

Sak 15 Utskiftning av vinduer.

Styret innhenter priser på bytte av vinduer i hele borettslaget. Så overlates det til en fremtidig ekstraordinær generalforsamling å velge om dette skal gjennomføres.

For

Mot

Sak 16 Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv.

Beboere tar over vasking av inngangene/etasjeplan

For

Mot

Sak 17 Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

For

Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jacob Segai

Styremedlem (kun 4 skal velges)

Jeanette Helen Nilsen

Lilas Al Taoyl

Morten Løvlie

Ralph Darwin Santos Angulo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Idriz Nuhi

Vebjørn Riis Hallås

Sak 19 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Jeanette Nilsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ralph Darwin Santos Angulo

Sak 20 Valg av medlemmer til valgkomitèen

Medlem (kun 4 skal velges)

Drazen Mirvac

Hæge Ommundsen

Lewis Anthony

Marte Svanemyr



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinær generalforsamling for Fagerholt Borettslag

Organisasjonsnummer: 950266287

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 20. juni kl. 18:00 til 24. juni kl. 18:00 og beboermøtet ble avholdt 20. juni 2024, Storstua Dr Dedichens vei 86.

Antall stemmeberettigede som deltok: 207.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret forslår Anders Thorud fra OBOS, som har fungert som møteleder for borettslaget ved flere anledninger.

Styret mener var viktig å ha en mest mulig objektiv person i rolle i lys av saken, og spesielt i forbindelse med gjennomføringen av det frivillige beboermøtet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 156

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst 1 andelseiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret forslår Tove Rasmussen som protokollvitne.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at Tove Rasmussen velges som protokollvitne.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 146

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Ekstraordinære generalforsamlinger må kalles inn med minimum 3 dagers frist.

Styrets innstilling

Styret ber om forståelse for at man kalte inn med kort varsel for å få avklart dette før sommerferien. Man velger en litt lengre avstemmingsperiode av hensyn til dette.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 153

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Styrehonorar for styreperioden 2023/2024

Styrets opprinnelige forslag

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

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

Styret forslag til fremmes som Forslag 1.

Benkeforslag i Beboermøte fra andelseier

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

Styrets innstilling

Bakgrunn fra innkallingen

Styret har valgt å bruke OBOS` statistikk som utregning.

Vi har tatt til høyde for OBOS` statistikk, som ligger til kroner 1 133,- per andel

[https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/+ 12,1% i KPI-justering januar 2022–januar 2024](https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/+12,1%+i+KPI-justering+januar+2022-januar+2024)

Godtgjørelse for styret foreslås dermed satt til kr 842 000.

Styret mener de har hatt et høyere aktivitetsnivå enn forrige styret, som forsvarer nivået.

Styret viser også til vedlagte oversikt for kostnader til styrehonorar og kostnader til styreleder for styreperioden 2022-2023, som ble 760 000.

Endring av styrets innstilling etter Beboermøte

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

Styret vil vurdere å trekke seg hvis generalforsamlingen godkjenner benkeforslaget fra Beboermøte på kr. 500 000, og vil da kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styret og behandle styrehonorar for perioden 2024-2025 slik at man får en bedre forutsigbarhet.

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

Styret reviderte forslag til besparelse fra forrige styreperiode

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

Revidert forslag til styrehonorar fra styret

I lys av tilbakemeldingen foreslår styret at generalforsamlingen godkjenner styrehonorar på kr 660 000 for perioden 2023-2024.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

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

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 90

Antall stemmer for vedtak 2: 71

Antall blanke stemmer: 35

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)



Innkalling til Ekstraordinær Generalforsamling 2024 Fagerholt borettslag

Velkommen til årsmøte i Fagerholt Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/401>

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

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Honorar for styreperioden 2023/2024

Med vennlig hilsen,

Styret i Fagerholt Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styret forslår Anders Thorud fra OBOS, som har fungert som møteleder for borettslaget ved flere anledninger.

Styret mener var viktig å ha en mest mulig objektiv person i rolle i lys av saken, og spesielt i forbindelse med gjennomføringen av det frivillige beboermøtet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst 1 andelseiere til å signere protokollen.

Styret forslår Tove Rasmussen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

[Generalforsamlingen godkjenner at Tove Rasmussen velges som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på

Ekstraordinære generalforsamlinger må kalles inn med minimum 3 dagers frist.

Styret ber om forståelse for at man kalte inn med kort varsel for å få avklart dette før sommerferien. Man velger en litt lengre avstemmingsperiode av hensyn til dette.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 4

Sak 1: Honorar for styreperioden 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets opprinnelige forslag

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

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

Styret forslag til fremmes som Forslag 1.

3 av 7

Benkeforslag i Beboermøte fra andelseier

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

Styrets innstilling

Bakgrunn fra innkallingen

Styret har valgt å bruke OBOS' statistikk som utregning.

Vi har tatt til høyde for OBOS' statistikk, som ligger til kroner 1 133,- per andel <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/> 12,1% i KPI-justering januar 2022–januar 2024. Godtgjørelse for styret foreslås dermed satt til kr 842 000. Styret mener de har hatt et høyere aktivitetsnivå enn forrige styret, som forsvarer nivået. Styret viser og så til vedlagte oversikt for kostnader til styrehonorar og kostnader til styreleder for styreperioden 2022-2023, som ble 760 000.

Endring av styrets innstilling etter Beboermøte

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

Styret vil vurdere å trekke seg hvis generalforsamlingen godkjenner benkeforslaget fra Beboermøte på kr. 500 000, og vil da kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styret og behandle styrehonorar for perioden 2024-2025 slik at man får en bedre forutsigbarhet.

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

Styret reviderte forslag til besparelse fra forrige styreperiode

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

Revidert forslag til styrehonorar fra styret

I lys av tilbakemeldingen foreslår styret at generalforsamlingen godkjenner styrehonorar på kr 660 000 for perioden 2023-2024.m utregning.

Forslag 1

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

Forslag til vedtak

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

4 av 7

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 20.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 24.06.24

Selskapsnummer: 401 Selskapsnavn: Fagerholt Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 401
FAGERHOLT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHOLT BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/401>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Til beboere som ikke stemmer digitalt!

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i FAGERHOLT BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forretningsfører fra Obos Michael Winnem

Forslag til vedtak

Michael Winnem fra Obos eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

May-Britt Tennøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny styreleder/erstatte sittende styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Se skriv fra valgkomiteen (vedlegg).

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Jeanette Helen Nilsen som styreleder.

Vedlegg

1. Mistillit styreleder Fagerholt.pdf

Saksgrunnlag til ekstraordinær generalforsamling fra valgkomiteen: Mistillitsforslag mot styreleder

Bakgrunn

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

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

Sak 1 Styreleder avsettes

Valgkomiteens innstilling og forslag til vedtak

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

Sak 2 Valg av ny styreleder dersom sak 1 stemmes for

Valgkomiteens innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Jeanette Nilsen velges til styreleder

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.09.24

Selskapsnummer: 401 Selskapsnavn: FAGERHOLT BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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

Sak 4 Valg av ny styreleder/erstatte sittende styreleder

Generalforsamlingen velger Jeanette Helen Nilsen som styreleder.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 401

FAGERHOLT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHOLT BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/401>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Til beboere som ikke stemmer digitalt!

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i FAGERHOLT BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forretningsfører fra Obos Michael Winnem

Forslag til vedtak

Michael Winnem fra Obos eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

May-Britt Tennøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny styreleder/erstatte sittende styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Se skriv fra valgkomiteen (vedlegg).

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Jeanette Helen Nilsen som styreleder.

Vedlegg

1. Mistillit styreleder Fagerholt.pdf

Saksgrunnlag til ekstraordinær generalforsamling fra valgkomiteen: Mistillitsforslag mot styreleder

Bakgrunn

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

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

Sak 1 Styreleder avsettes

Valgkomiteens innstilling og forslag til vedtak

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

Sak 2 Valg av ny styreleder dersom sak 1 stemmes for

Valgkomiteens innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Jeanette Nilsen velges til styreleder

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.09.24

Selskapsnummer: 401 Selskapsnavn: FAGERHOLT BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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

Sak 4 Valg av ny styreleder/erstatte sittende styreleder

Generalforsamlingen velger Jeanette Helen Nilsen som styreleder.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Fagerholt Borettslag

Organisasjonsnummer: 950266287

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 221.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Jeanette Nilsen velges som møteleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 165

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 41

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Steffen André Schjelderup og Janine Bajarla Angulo velges som protokollvitner

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 168

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 128

Antall stemmer mot vedtaket: 53

Antall blanke stemmer: 40

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 149

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 60

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Vi har tatt til høyde for OBOS' statistikk

- 1133,- per andel <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

+ 12,1% i KPI-justering januar 2022–januar 2024

Godtgjørelse for styret foreslås dermed satt til kr 842.000,-

Styrets innstilling

Tidligere styreleder hadde ca 500 000,- som inkluderte lønn og honorar, utenom dette skrev han timer og fikk godtgjørelse for kjøring og andre kostnader dekket. I tillegg til dette fikk resten av styret et honorar på 200 000,- samme år.

Vi har valgt å bruke OBOS' statistikk som utregning.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 98

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag til betaling for å kjøre ned på Tunene

Fremmet av: Jørn Øien, D.D 106

Mitt forslag til generalforsamlingen er og begynne og ta betaling for og kjøre ned på tunene i brl mye unødvendig kjøring opp ned for ingenting.

Har sett flere brl har begynt med og fått bort kjøringen i brl,på noen dager så kjøres det mellom 50-60 biler opp ned her jeg bor.

Styrets innstilling

Styret synes forslaget er godt og foreslår at Generalforsamlingen stemmer for at Styret innhenter tilbud og iverksetter om og når det er økonomisk forsvarlig å gjennomføre prosjektet.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 153
Antall blanke stemmer: 25
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte

Fremmet av: Unni Snilsberg D.D. 48 og Elisabeth Haugan D.D. 100

Styret i Fagerholt borettslag skal invitere til beboermøte på våren i forkant av generalforsamling og på høsten i forkant av budsjettmøte. Beboere børinformeres om planer styret har. Itillegg kan beboere komme med gode innspill og ønsker.

Forslag til vedtak:

Styret avholder 2 fysiske beboermøter i året.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 153
Antall stemmer mot vedtaket: 22
Antall blanke stemmer: 46
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Male oppganger

Fremmet av: Raymond Håken Aamodt D.D 120

Oppganger jeg bor i nr 120, trenger å males og gjerne i en lysere farge. Det vil løfte førsteintrykket mange hakk og gjøre det lysere og triveligere i oppgangen.

Styrets innstilling

Borettslaget har pusset opp tun for tun, men det har stått stille pga av andre større prosjekt. Med tiden vil alle tun være ferdige, vi mangler å gjøre ferdig G og E tun. Inntil dette er mulig å få gjennomført, foreslår styret at Borettslaget stiller med maling til de som ønsker å male oppgang/etasjeplan på dugnad. Forutsetninger er at man må følge Borettslagets fargekoder og at det blir sørget for at man maskerer, tildekker og gjør det pent. I tillegg er det viktig at alle i oppgangen er enige om at det skal gjøres.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 74
Antall stemmer mot vedtaket: 78
Antall blanke stemmer: 69
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Ønske om tillatelse til flere husdyr

Fremmet av: Mari Engen Lane

Det å kunne ha en hund eller katt er meget restriktivt for flere av oss. Det betyr ikke at det ikke skal være en grense på antall dyr kan ha, men at grensen skal være på mer enn en eller to.

|

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 65
Antall stemmer mot vedtaket: 114
Antall blanke stemmer: 42
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Innendørs sykkelparkering på E-tun

Fremmet av: Vebjørn Riis Hallås

Jeg ser det finnes to boder på D-tunet for innendørs sykkelparkering. Dette er noe som trengs på E-tunet også, men også kanskje andre tun.

Slik det er nå må vi benytte balkong eller bod for sikker lagring av sykler. Dette er ikke veldig praktisk, da vi enten må gjennom en leilighet med en møkkete sykkel eller en kronglete gang ned en trapp, med 2-3 90° svinger som er ganske trange, for å komme til boden.

Styrets innstilling

I dag er det variert med muligheter for oppbevaring av sykler. Derfor anser vi dette som et godt og gjennomførbart forslag.

Forslag til vedtak:

Bygge en eller to innendørs sykkelboder på hvert tun for sikker lagring av sykler. Evt dele tilgang i eksisterende sykkelboder.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 112
Antall stemmer mot vedtaket: 58
Antall blanke stemmer: 51
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Etterisolering av vinduer og fasader.

Fremmet av: May Lill Larsen

Oslo Kommune støtter borettslag med 10 mill. Til rehabilitering av trekkfulle vinduer og fasader. De som har skiftet vinduer og etterisolert vegger er det ikke isolasjon, du ser rett ut til stenderne. Dette må prioriteres.

Styrets innstilling

Det foreligger ingen priser eller forslag til hvordan gjennomføre dette derfor har man ingen mulighet til å vite på forhånd hvor mye dette vil koste. Styret gjør derfor generalforsamlingen oppmerksom på at en totalrehabilitering vil estimert koste minimum 100 mill som vil bety en betydelig økning av både fellesgjeld og økning av felleskostnader.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 90
Antall stemmer mot saken: 99
Antall blanke stemmer: 32
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret pålegges å begynne med rehabilitering med støtte fra Kommunen.

May Lill Larsen leil. 14035 DD 128.

Forslag til vedtak 2:

Styret utreder hva en totalrenovering vil koste og legger dette frem for Generalforsamlingen før man starter prosjektet.

Antall stemmer for vedtak 1: 30
Antall stemmer for vedtak 2: 125
Antall blanke stemmer: 32
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

12. Hunde bærsj

Fremmet av: Mohammed Bahjat Abdul Rahman

Det er altfor mye avføring rundt om i borettslaget! Det er også mange som lufter ut hundene sine på barnepasser/ lekeplasser. Det er ikke greit at småbarna løper i tiss og bærsj.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 63
Antall stemmer mot vedtaket: 111
Antall blanke stemmer: 47
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Åpne protokoller fra styremøter

Fremmet av: Jeanette Elisabeth Gunneriussen

Jeg foreslår at generalforsamlingen gir andelseiere tilgang til møteprotokoll (referat) etter hvert styremøte.

Styret informerer fra tid til annen gjennom informasjonsskriv i oppslagstavler og på Vibbo, men ofte virker det vilkårlig hvilke saker det informeres om.

Tilgang til styrets møteprotokoller vil gi et direkte innblikk i hvilke saker borettslaget arbeider med. Et slikt tiltak vil ha flere fordeler. Åpenhet rundt prosessen i forkant av vedtak og fremtidige prosjekter, vil gjøre styrets arbeid familiært for oss beboere. Det vil kunne gi flere gode kandidater til styreverv i fremtiden, og økt oppslutning om generalforsamling. Tiltaket kan også gi styret mer målrettede innspill fra engasjerte og kunnskapsrike beboere.

Protokoller vil tidvis inneholde opplysninger underlagt taushetsplikt, som personopplysninger, personalsaker, konkurransemessig informasjon, m.m. Dette kan enkelt utelates eller sladdes før publisering.

Det er, jmf. borettslagsloven, pålagt at hvert styremøte skal protokollføres. Å gjøre informasjonen tilgjengelig for andelseiere, er verken vanskelig, tidkrevende eller kontroversielt.

Flere borettslag og sameier har åpnet for innsyn i styreprotokoller, og Fagerholt borettslag vil være tjent med å følge denne utviklingen. Åpenhet om våre felles anliggende er i alles interesse.

Styrets innstilling

Protokollene er i utgangspunktet interne arbeidsdokumenter for styret, som ikke er beregnet på å leses av beboerne. Ofte kan de være rene vedtaksprotokoller, som ikke sier så mye om begrunnelsene for at man har fattet et bestemt vedtak. Protokoller kan også inneholde personsensitiv informasjon, tilbud fra entreprenører og annet som av forskjellige hensyn bør holdes skjult.

Deling av redigerte protokoller kan være en løsning, men å operere med to forskjellige protokoller gir merarbeid for et styre som allerede har mye å gjøre.

Selv om man opererer med to protokoller kan det allikevel føre til at personvern brytes da det kan være vanskelig å overlate til noen å vurdere hva som er dekket av personvern og ikke.

Selv om dette godkjennes av Generalforsamlingen kan det likevel være at det blir avvist i etterkant av lover som går over Generalforsamlingen.

Styret anbefaler Generalforsamlingen å avvise dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å gi innsyn i møteprotokoll til andelseiere etter hvert styremøte. Disse tilgjengeliggjøres elektronisk på Vibbo, eller tilbys på papir ved henvendelse til styret. Informasjon om dette skal være lett tilgjengelig for alle andelseiere.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 111

Antall stemmer mot vedtaket: 58

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Utbedring sommersti

Fremmet av: Andre Neufeld

Nedre del av sommerstien på vei ned til tbanen/Kiwi, er stengt da det er behov for utbedring av trappetrinn som har sunket og utgjør en risiko for de som ferdes der.

Styrets innstilling

Styret jobber allerede med dette. Styret har søkt støtte fra kommunen som vi håper å få svar på i løpet av juni 2024.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter prisestimat på utbedring, og tar sikte på å utbedre sommerstien i løpet av året.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 139

Antall stemmer mot vedtaket: 36

Antall blanke stemmer: 46
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Utskiftning av vinduer.

Fremmet av: Shahbaz Ahmad

Vi ønsker at dette skal taes opp på ordinær generalforsamling.

Det er åpenbart for oss at våre nåværende vinduer lider av alvorlige problemer med isolasjon og alderdom. Dette resulterer ikke bare i tap av varme og økt energiforbruk, men det påvirker også komforten og trivselen. For å adressere dette foreslår vi derfor en omfattende utskiftning av vinduer i hele borettslaget.

Det er viktig å merke seg at dette ikke bare vil være en fordel for individuelle beboere, men også for fellesskapet som helhet. Ved å samle inn tilbud for utskiftning av vinduer til alle 664 boligene i borettslaget, vil boligeiere oppnå betydelige kostnadsbesparelser. Dette skyldes de økonomiske fordelene ved masseanskaffelse og standardisering av materialer og arbeid. Til sammenligning vil kostnadene forbundet med individuelle utskiftninger være langt høyere.

Selv om noen medlemmer kanskje bekymrer seg for økningen i fellesgjeld som følge av dette prosjektet, er det viktig å erkjenne at det er en investering i våre hjem og i vår langsiktige økonomiske stabilitet. Å la våre nåværende vinduer forbli i sin tilstand ville ikke bare føre til høyere strømreregninger på lang sikt, men det ville også bety økte kostnader for individuelle utskiftninger når problemene blir uunngåelige.

Vi oppfordrer derfor alle medlemmer til å støtte dette forslaget for utskiftning av vinduer. Ved å handle samlet som et borettslag kan vi oppnå betydelige fordeler både økonomisk og komfortmessig.

Konkret så ønsker vi at borettslaget skal legge arbeidet ut på tilbud og få et prisoverslag på hva det vil koste å skifte ut vinduer. Etter eventuelt tilbud kan det stemmes på om det skal være utskiftning i hele borettslaget eller om det skal være opp til hver enkelt boligeier.

Takk for deres oppmerksomhet.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter priser på bytte av vinduer i hele borettslaget. Så overlates det til en fremtidig ekstraordinær generalforsamling å velge om dette skal gjennomføres.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 124

Antall stemmer mot vedtaket: 55

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

16. Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv.

Fremmet av: Lewis Anthony

Foreslår at vi tar over vasking av inngangene/ etasjeplan selv. Dette har vi gjort før og det fungerte ganske bra. Da vil det bli mye renere også.

Tenker at de som er på de ulike kontorene/ utleie lokaler kan vaske selv etter seg. Vaskeri og inngang høyblokk kan vaktmester fikse. Så beboeren vasker bare rundt seg selv.

Forslaget støttes av 2052 og 12092.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 164

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

17. Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

Fremmet av: Lewis Anthony

Endre Fra Miljøutvalg tilbake til Tunutvalg som vi hadde tidligere. Dette er noe flere som har deltatt tidligere ett ønske om.

De fleste er kjent med hva det går ut på, det er noe vi har hatt i mange generasjoner.

Tanken er at de ønsker å holde på med uteområdet på tunet de selv bor på. Det er frivillig arbeid, så ingen press eller krav på hva man skal gjøre. Det er nesten mye av det samme som gjøres i dag

Forslaget støttes av 2052, 12092 og 12094.

Styrets innstilling

Det er hyggelig at beboere ønsker å bidra i borettslaget. Det oppfattes slik at det er bedre og enklere at man har tunutvalg. Det igjen betyr at det er grupper fra hvert tun som jobber sammen og samarbeider. Vi i styret støtter at Generalforsamlingen stemmer for å endre fra miljøutvalg til tunutvalg.

Forslag til vedtak:

Endre fra Miljøutvalg til Tunutvalg

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 128

Antall stemmer mot vedtaket: 31

Antall blanke stemmer: 62

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

18. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen skriver:

Følgende stiller som styreleder:

Jeanette Helen Nilsen Dr. Dedichensvei 76

Jacob Segai Sigrid Undsetsvei 3

Vi setter disse to opp mot hverandre, så lar vi generalforsamlingen velge leder. Men den som ikke blir valgt som leder, trer inn som styremedlem.

Innstilling

Jeanette trekker sitt kandidatur som styreleder og trer inn som styremedlem, Jacob står derfor som eneste kandidat for styreleder rollen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jacob Segai (98 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jacob Segai

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Morten Løvlie (102 stemmer)

Jeanette Helen Nilsen (109 stemmer)

Ralph Darwin Santos Angulo (95 stemmer)

Lilas Al Taoyl (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten Løvlie

Jeanette Helen Nilsen

Ralph Darwin Santos Angulo

Lilas Al Taoyl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Idriz Nuhi (94 stemmer)

Vebjørn Riis Hallås (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Idriz Nuhi

Vebjørn Riis Hallås

19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jeanette Nilsen (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jeanette Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ralph Darwin Santos Angulo (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ralph Darwin Santos Angulo

20. Valg av medlemmer til valgkomitèen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lewis Anthony (95 stemmer)

Drazen Mrvac (104 stemmer)

Hæge Ommundsen (122 stemmer)

Marte Svanemyr (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lewis Anthony

Drazen Mrvac

Hæge Ommundsen

Marte Svanemyr

Signert digitalt 24.05.24: møteleder Jeanette Nilsen/s/ - protokollvitne Steffen André Schjelderup/s/ - protokollvitne Janine Bajarla Angulu/s/





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dr. Dedichens vei 78
0675 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre