Tilstandsrapport

Dr. Dedichens vei 54, 0675 OSLO

OSLO kommune

gnr. 142, bnr. 38

Andelsnummer 124

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 11.11.2026 **Rapportdato:** 27.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2334 **Eiendomsverdi ref nr:** PO1030

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og fliser. Overflatene fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
- Nyere gulv i stue/kjøkken, 2026.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Overflater fremstår i all hovedsak hele. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Etasjeskiller og gulv på grunn er av betong.
Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er modernisert i 2026 med flis på flis samt ny servantinnredning.
Fall: 3 mm.
Dokumentasjon for våtrom: Nei.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk.
Flislagt baderom med gulvvarme. Badet inneholder dusjkabinett, servantskap med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk i vegg.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
- Nyere benkeplate 2026

Normal slitasje på innredningen, alder tatt i betraktning. Enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt WC, servant og blandebatteri. Belysning og avtrekk er installert.
Rommet ble fornyet i 2026.
Mekanisk avtrekk i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige og vurdere, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.
Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Varmtvannsberederen er innebygget på kjøkkenet, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig visuell kontroll. Bygningsdeler demonteres ikke under befaringen. Det anbefales å etablere bedre adkomst til berederen for fremtidig inspeksjon og vedlikehold.

Basert på alder anses brukstiden for berederen som over. Det kan også være behov for utskifting av kontakt eller tilkobling til fast installasjon. Dersom berederen skal stå i et rom uten sluk, bør det installeres Waterguard eller tilsvarende lekkasjesikring.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Skap er plassert i entré.
Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme:
Selger opplyser: soverom styrer begge, entré og bad på samme kurs samt kjøkken/stue på samme.

(ikke funksjonstestet).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

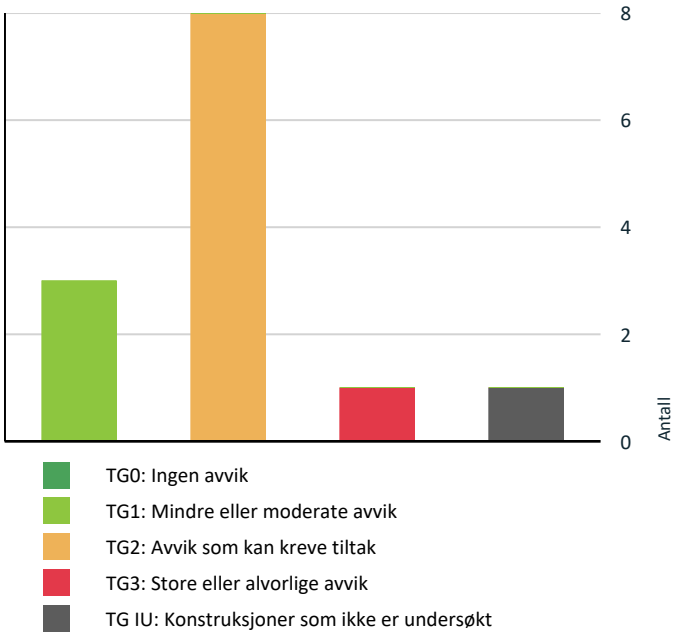
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er ikke kontrollert om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering / egenarbeider av selger	Se rapportens punkter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass, produsert i 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon grunnet generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør, samt malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Døren er fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong fra stuen. Oppforet tregulv.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Sluk er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og fliser. Overflatene fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
- Nyere gulv i stue/kjøkken, 2026.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Overflater fremstår i all hovedsak hele. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller og gulv på grunn er av betong.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er modernisert i 2026 med flis på flis samt ny servantinnredning.
Fall: 3 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Dagens løsning med dusjkabinett er fornuftig, fjerning av dette anbefales ikke.

• Dagens løsning med dusjkabinett er fornuftig, da dusjvannet ledes direkte til sluk. Dette begrenser vann- og fuktbelastningen på gulv og vegger, og reduserer dermed risikoen for fuktskader som følge av dusjing. Det anbefales å beholde dusjkabinettet frem til en eventuell renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom: Nei.

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulvvarme. Badet inneholder dusjkabinett, servantskap med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
- Nyere benkeplate 2026

Normal slitasje på innredningen, alder tatt i betraktning. Enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftkvalitet. Oppfyller ikke dagens krav.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt WC, servant og blandebatteri. Belysning og avtrekk er installert.
Rommet ble fornyet i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det bør installeres lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige og vurdere, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er innebygget på kjøkkenet, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig visuell kontroll. Bygningsdeler demonteres ikke under befaringen. Det anbefales å etablere bedre adkomst til berederen for fremtidig inspeksjon og vedlikehold.

Basert på alder anses brukstiden for berederen som over. Det kan også være behov for utskifting av kontakt eller tilkobling til fast installasjon. Dersom berederen skal stå i et rom uten sluk, bør det installeres Waterguard eller tilsvarende lekkasjesikring.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

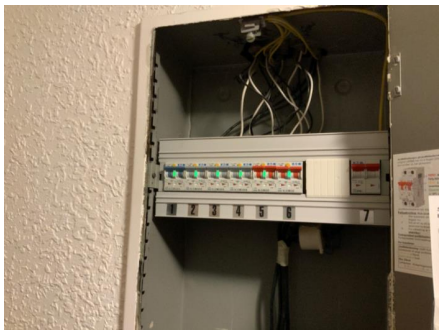
Beskrivelse

Skap er plassert i entré.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Selger opplyser: Det er montert nytt spotttak med downlights på badet og i gangen. Alle ledninger og elektriske installasjoner til spottene i stuen er kontrollert av en autorisert elektriker.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
• Det er ikke kontrollert om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring gir avvik etter dagens krav rapport etter NS 3600. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det anbefales å koble fra berederen og få installasjonen kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.

Vurdering av avvik:
• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme: Selger opplyser: soverom styrer begge, entré og bad på samme kurs samt kjøkken/stue på samme.

(ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:
• Eldre elementer og manglende garantier, det settes TG2 med bakgrunn i dette.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales og kontrollere om systemet virker etter tiltenkt funksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
• Det er ikke kontrollert om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Manglende samsvarserklæring gir avvik etter dagens krav rapport etter NS 3600. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å koble fra berederen og få installasjonen kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

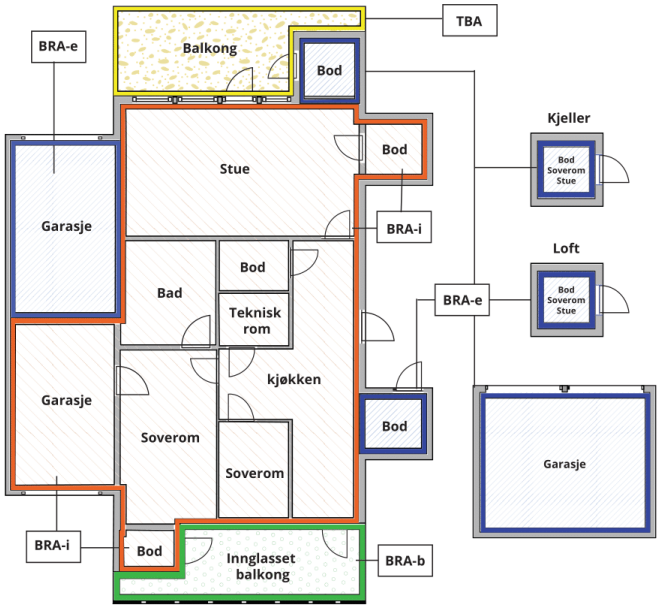
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	72		13	85	
Felles Kjeller		5		5	
SUM	**72**	**5**	**13**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, toalettrom, stue, soverom 1, soverom 2		Innglasset balkong
Felles Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller 4,5 M2.
Sykkelparkering i kjeller

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Gülsüm Navruz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	38		0	74547.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dr. Dedichens vei 54

Hjemmelshaver
Fagerholt Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/FAGERHOLT BORETTSLAG	950266287	H0102		Navruz Gülsüm, Navruz Serhan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
124

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Bygningsdeler, installasjoner eller overflater som er beskrevet i rapporten, men som ikke er tildelt en konkret tilstandsgrad (TG), faller utenfor forskriftens minimumskrav og er ikke teknisk tilstandsvurdert. Disse er kun nevnt som ren forbrukerinformasjon, og den sakkyndige påtar seg intet ansvar for eventuelle skjulte feil eller mangler ved disse. Gyldigheten av rapporten etter forskriften kan fravike dersom det foreligger forhold som ikke lar seg verifisere eller bekrefte.

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 26.11.2027

Dr. Dedichens vei 54, 0675 OSLO

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Eiendomsmeglerne AS	Leilighet	202260196

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Gülsüm Navruz og Serhan Navruz	2018	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Gülsüm Navruz) Ja, deler av eiertiden. (Serhan Navruz) Ja, hele eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	(Gülsüm Navruz) Flyttet ut for 1 år siden pga separasjon
Har du husforsikring?	Nei

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	Jeg har lagt nye fliser oppå de eksisterende flisene på badet. Jeg har også byttet ut baderomsmøblene, kjøpt og montert dusjkabinett og fått installert innfelt spotbelysning i taket. Det følger med samsvarserklæring og dokumentasjon for det elektriske arbeidet som er utført i forbindelse med spotbelysningen. 2026
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Venner tjeneste
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Alt elektrisk arbeid som er utført, er godkjent, og all nødvendig dokumentasjon og godkjenninger er samlet i denne mappen.

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Vannrørene på badet var tidligere montert synlig utenpå flisene. Kun de synlige rørene på badet ble byttet ut. Arbeidet ble utført av en faglært håndverker. Siden han er en venn av meg, gjorde han arbeidet som en vennetjeneste.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Det var kun noen få synlige rør som ble byttet ut. Disse rørene ligger fortsatt utenpå flisene. Arbeidet ble utført av en venner med fagbrev og nødvendige kvalifikasjoner.

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Borettslaget fikset forrige år

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det er montert nytt spotttak med downlights på badet og i gangen. Alle ledninger og elektriske installasjoner til spottene i stuen er kontrollert av en autorisert elektriker. Jeg har samsvarserklæringer og nødvendig dokumentasjon fra ulike fagfolk. All dokumentasjon vil bli lagt i denne mappen. 2026
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Hvitsand Elektro 980 666 867
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samvarserklæring
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	En kontrollør fra det elektriske tilsynet var på besøk i boligen i fjor og gjennomførte en grundig kontroll av det elektriske anlegget. Han bekreftet at alt var i orden, og at det ikke ble funnet noen feil eller mangler.
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld	Her skifter de ut fasadene på alle bygningene.
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

🛠 Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Gülsüm Navruz	**2026-11-26**	**Serhan Navruz**	**2026-11-26**

Identification

bankID Gülsüm Navruz

Identification

bankID Serhan Navruz

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 401
FAGERHOLT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHOLT BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/401

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Honorar til valgkomiteen

7. Installering av digital styretavler

8. Overvåkningskameraer

9. Inngjerding av lekeplasser

10. Valg av tillitsvalgte

11. Valg av tun utvalg

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i FAGERHOLT BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Anders Thorud velges til ordstyrer og møteleder

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elisabet Haugan og Shakir Bajrami er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000,-

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

Vi ønsker å være åpne om bakgrunnen for forslaget:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 700 000,-

Sak 6
Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Sak 7

Installering av digital styretavler

Forslag fremmet av:
Aina Braathen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

At borettslaget installerer en digital styretavle i hver oppgang.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Installering av digital styretavler

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

Sak 8

Overvåkningskameraer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

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

- For Overvåkningskameraer
- Mot Overvåkningskameraer

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

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

Sak 9

Inngjerding av lekeplasser

Forslag fremmet av:
Stefanie Grace Genove Fernandez

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

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

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

- For Inngjerding av lekeplasser
- Mot Inngjerding av lekeplasser

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

1. Inngjerding av lekeplasser

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Roller og hovedoppgaver i styret:

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

Innstilling

Styrets vurdering av kontinuitet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Awais Azeem

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

- Lilas Altayol

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

- Morten Løvlie

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

- Vebjørn Marcussen Hallås

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

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

- Awais Azeem

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

- Carlos Eduardo Castro

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

- Frida Marcussen Hallås

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

- Vebjørn Marcussen Hallås

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

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

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

Vedlegg

1. Sak valg av tillitsvalgte 2026.pdf

Sak 11

Valg av tun utvalg

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

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

Innstilling

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Unni Snilsberg

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

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

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

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Elisabet Haugan D

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

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

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

- Lilas Altaoyl

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

Fasadeprosjekt

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

Ladeanlegg

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

Avtaler og forbedringer

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

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

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

Vedlikehold og oppgraderinger

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

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

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

Belysning

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

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

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

Organisering av drift

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

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

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

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

Dialog med beboere

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

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

Styremøter og oppfølging

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

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

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

Utvikling og søknader

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

Sosiale tiltak

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

Til generalforsamlingen i Fagerholt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

FAGERHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 950266287, KLIENTNR. 401

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

Dokument-ID 092221155557573548735

FAGERHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 950266287, KLIENTNR. 401

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 092221155557573548735

FAGERHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 950266287, KLIENTNR. 401

BALANSE

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

Dokument-ID 092221155557573548735

Oslo, 24.03.2026
Styret i Fagerholt Borettslag

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

Morten Løvlie/s/ Jan Erik Knutsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

Dokument-ID 092221155557573548735

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

Dokument-ID 092221155557573548735

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

Dokument-ID 092221155557573548735

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Dokument-ID 092221155557573548735

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

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

Dokument-ID 092221155557573548735

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Dokument-ID 092221155557573548735

Sak xx

Valg av tillitsvalgte

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

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

Valg av 3 styremedlem, velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem

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

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

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

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

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

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

4. **Morten Løvlie, DDV 108**

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

Valg av 2 varamedlemmer, velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem

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

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

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

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

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

Valg av medlemmer til valgkomiteen, velges for 1 år

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

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

Valg av medlemmer til tun utvalg, velges for 1 år

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Thorud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Elisabet Haugan og Shakir Bajrami er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 700 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til valgkomiteen

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Installering av digital styretavler

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

☐ For installering av digital styretavler

☐ Mot installering av digital styretavler

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

☐ Installering av digital styretavler

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

Sak 8 Overvåkningskameraer

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

☐ For overvåkningskameraer

☐ Mot overvåkningskameraer

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

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

☐ Forslaget om installasjon av overvåkningskameraer i oppgangene vedtas ikke.

Sak 9 Inngjerding av lekeplasser

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

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

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

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

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

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

Varamedlem (kun 2 skal velges)

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

Valgkomiteen (kun 4 skal velges)

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

Sak 11 Valg av tun utvalg

Leder (kun 1 skal velges)

- [ ] Unni Snilsberg

Medlem (kun 4 skal velges)

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

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

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

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Lilas Altaoyl

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FAGERHOLT BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 219.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

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

4. Årsregnskap for 2025

Viser til vedlagte Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025.

Viser også til Styrets rapport for beboernes orientering.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Styrehonorar for styreperioden 2025-2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000,-

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

Vi ønsker å være åpne om bakgrunnen for forslaget:

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Honorar til valgkomiteen

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Installering av digitale styretavler

Fremmet av: Aina Braathen

At borettslaget installerer en digital styretavle i hver oppgang.

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Installering av digital styretavler

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

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

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Overvåkningskameraer

Fremmet av: Tori Camilla Myrberget

Beskrivelse av saken:

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget stemmes ned.

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

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

9. Inngjerding av lekeplasser

Fremmet av: Stefanie Grace Genove Fernandez

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Roller og hovedoppgaver i styret:

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

Innstilling
Styrets vurdering av kontinuitet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomiteen (1 år)

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

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

11. Valg av tun utvalg

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

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

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

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

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

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

Leder (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
1. Unni Snilsberg

Medlem (1 år)

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

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

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Elisabet Haugan
Jeanette Helen Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lilas Altaoyl (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lilas Altaoyl

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 401
FAGERHOLT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHOLT BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. august kl. 10:00 og lukker 24. august kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/401

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Utvidet vedlikeholdsprosjekt

Med vennlig hilsen,
Styret i FAGERHOLT BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jeanette Helen Nilsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Egil Ødegård og Camilla Halvorsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Utvidet vedlikeholdsprosjekt

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har over flere år arbeidet med kartlegging av tilstanden på borettslagets bygninger. Gjennomførte tilstandsanalyser og tekniske vurderinger viser at det er behov for rehabilitering og oppgradering av deler av bygningsmassen. *De faglige vurderingene har påvist følgende:*

- *Behov for utskiftning av teglstein for å unngå nedfall*
- *Svakheter og feil ved ventilerende sjikt i fasaden*
- *Svakheter og feil ved tetting og isolasjonstype i fasaden*
- *Rekkverksforhøyning kan modifiseres av beboere og tilfredsstiller ikke høydekravene*
- *Behov for utskiftning av vinduer*
- *Behov for utskiftning av platekledning på balkonger*

Styret har i etterkant inngått avtale med Favn om bistand til innhenting av pristilbud på utbedring/rehabilitering av de manglende som er kartlagt. Ni (9) tilbydere ble invitert til å inngi tilbud i konkurransen, hvorav fem (5) tilbydere har sendt inn tilbud på de oppgavene som ble beskrevet.

Informasjon om prosjektet, tekniske vurderinger, foreslåtte løsninger, fremdrift og økonomiske konsekvenser er presentert i utsendt beboerinformasjon om vedlikeholdsprosjektet.

Konklusjonen av gjennomgangen er at høyblokkene har absolutt høyeste prioritet, og at sikringstiltak er midlertidige tiltak som allerede har pågått i flere år. Favn har også påpekt at alle observasjoner de har gjort av lavblokker tilsier at samme problematikk er gjeldende - men at symptomene er mindre synlige.

ALTERNATIVER

Pakke 1, Nødvendig vedlikehold: er ikke et valgalternativ og vil bli gjennomført uavhengig av utfallet av avstemningen.

Tiltakene i pakke 1 er nødvendige for at styret skal kunne ivareta det lovpålagte HMS-ansvaret, vedlikeholdsplikten og verdibevaring av bygningsmassen.

Den digitale avstemningen gjelder derfor kun om borettslaget skal gjennomføre ytterligere rehabilitering gjennom Pakke 2 eller Pakke 3.

Det er også mulig å stemme nei til begge disse alternativene. Dersom flertallet stemmer nei til både Pakke 2 og Pakke 3, vil styret gjennomføre kun Pakke 1.

Pakke 1 – Nødvendig vedlikehold

Arbeidene omfatter fasaderehabilitering og rekkverksforhøyning av de fire høyblokkene, samt rehabilitering av gavlveggene på lavblokkene. I tillegg vil inngangspartiene i høyblokkene bli oppgradert fra slik de er i dag.

Denne pakken vil bli gjennomført uavhengig av resultatet av avstemningen og er derfor ikke gjenstand for vedtak på generalforsamlingen.

Pakke 2 – Fasader alle blokker

Omfatter rehabilitering av fasader, balkong vegger, rekkverk og inngangspartier for alle blokker.

Pakke 3 – Helhetlig rehabilitering. Komplett pakke

Omfatter alle tiltakene i Pakke 2, samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker.

Avstemmingen i denne runden handler hovedsakelig om hvor omfattende rehabilitering andelseierne ønsker å gjennomføre, herunder om det er ønskelig å rehabilitere fasadene i hele borettslaget og/eller skifte vinduer. Det vil senere bli gjennomført en ny avstemningsrunde om design og andre detaljer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Pakke 3 – Helhetlig rehabilitering.

Styret vurderer at dette alternativet gir den mest helhetlige og langsiktige løsningen for borettslaget. Ved å gjennomføre arbeidene samlet, reduseres risikoen for ytterligere utvendig rehabiliteringsbehov i nær fremtid, samtidig som bygningsmassen oppgraderes til en bedre teknisk standard. Vinduer i borettslaget er over 30 år gamle og av dårlig standard, disse burde skiftes ut om kort tid selv om de ikke blir skiftet ut nå.

Dersom noen av arbeidene utsettes, må borettslaget regne med å betale mer for enkelte av arbeidene enn det som ligger i nåværende tilbud. Dette fordi rigg og drift av byggeplassen totalt sett har lavere kostnad når flere oppgaver utføres samtidig. Favn har informert styret om at man bør regne med 3% - 7% økning i byggekostnader årlig, dersom man utsetter.

Forslag til vedtak

Andelseiere stemmer over hvilket nivå av oppgradering borettslaget skal gjennomføre:

Pakke 2 - Fasade alle blokker

Pakke 3 - Helhetlig rehabilitering (Styrets anbefaling)

Dersom flertallet stemmer nei til både Pakke 2 og Pakke 3, gjennomføres kun Pakke 1 – Nødvendig vedlikehold.

Dersom Pakke 2 eller Pakke 3 oppnår nødvendig flertall, gis Styret fullmakt til å arbeide videre med det vedtatte alternativet, herunder videre prosjektering, innhenting av endelige tilbud, finansiering og gjennomføring innenfor de økonomiske rammene som er presentert i informasjonsmaterialet.

a)

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

- For Utvidet vedlikeholdsprosjekt
- Mot Utvidet vedlikeholdsprosjekt

b)

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

1. Pakke 2 - Fasade alle blokker. Omfatter rehabilitering av fasader, balkong vegger, rekkverk og inngangspartier for alle blokker.

2. Pakke 3 - Helhetlig rehabilitering. Komplett pakke. Omfatter alle tiltakene i Pakke 2, samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker. (Styrets anbefaling)

Vedlegg

1. Antatt økning av felleskostnader i prosent. .png

Beregnet økning i felleskostnadene

Økningen i felleskostnadene skyldes i hovedsak renter og nedbetaling av økt fellesgjeld i forbindelse med rehabiliteringen.

Alternativ	2027	2028	2029	2030	Samlet økning
Alternativ 1	19 %	6 %	3 %	3 %	**ca. 34 %**
Alternativ 2	33 %	10 %	3 %	3 %	**ca. 55 %**
Alternativ 3	44 %	10 %	3 %	3 %	**ca. 68 %**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 20.08.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 24.08.26
Selskapsnummer: 401 **Selskapsnavn:** FAGERHOLT BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jeanette Helen Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Egil Ødegård og Camilla Halvorsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Utvidet vedlikeholdsprosjekt

a)

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

☐ For utvidet vedlikeholdsprosjekt

☐ Mot utvidet vedlikeholdsprosjekt

b)

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

☐ Pakke 2 - Fasade alle blokker. Omfatter rehabilitering av fasader, balkong vegger, rekkverk og inngangspartier for alle blokker.

☐ Pakke 3 - Helhetlig rehabilitering. Komplett pakke. Omfatter alle tiltakene i Pakke 2, samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker. (Styrets anbefaling)

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for FAGERHOLT BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266287
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. august kl. 10:00 til 24. august kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 344.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jeanette Helen Nilsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **246**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **81**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Egil Ødegård og Camilla Halvorsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **248**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **82**
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: **246**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **81**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Utvidet vedlikeholdsprosjekt

Styret har over flere år arbeidet med kartlegging av tilstanden på borettslagets bygninger. Gjennomførte tilstandsanalyser og tekniske vurderinger viser at det er behov for rehabilitering og oppgradering av deler av bygningsmassen. *De faglige vurderingene har påvist følgende:*

- *Behov for utskiftning av teglstein for å unngå nedfall*
- *Svakheter og feil ved ventilerende sjikt i fasaden*
- *Svakheter og feil ved tetting og isolasjonstype i fasaden*
- *Rekkverksforhøyning kan modifiseres av beboere og tilfredsstiller ikke høydekravene*
- *Behov for utskiftning av vinduer*
- *Behov for utskiftning av platekledning på balkonger*

Styret har i etterkant inngått avtale med Favn om bistand til innhenting av pristilbud på utbedring/rehabilitering av de manglende som er kartlagt. Ni (9) tilbydere ble invitert til å inngi tilbud i konkurransen, hvorav fem (5) tilbydere har sendt inn tilbud på de oppgavene som ble beskrevet.

Informasjon om prosjektet, tekniske vurderinger, foreslåtte løsninger, fremdrift og økonomiske konsekvenser er presentert i utsendt beboerinformasjon om vedlikeholdsprosjektet.

Konklusjonen av gjennomgangen er at høyblokkene har absolutt høyeste prioritet, og at sikringstiltak er midlertidige tiltak som allerede har pågått i flere år. Favn har også påpekt at alle observasjoner de har gjort av lavblokker tilsier at samme problematikk er gjeldende - men at symptomene er mindre synlige.

ALTERNATIVER

Pakke 1, Nødvendig vedlikehold: er ikke et valgalternativ og vil bli gjennomført uavhengig av utfallet av avstemningen.

Tiltakene i pakke 1 er nødvendige for at styret skal kunne ivareta det lovpålagte HMS-ansvaret, vedlikeholdsplikten og verdibevaring av bygningsmassen.

Den digitale avstemningen gjelder derfor kun om borettslaget skal gjennomføre ytterligere rehabilitering gjennom Pakke 2 eller Pakke 3.

Det er også mulig å stemme nei til begge disse alternativene. Dersom flertallet stemmer nei til både Pakke 2 og Pakke 3, vil styret gjennomføre kun Pakke 1.

Pakke 1 – Nødvendig vedlikehold

Arbeidene omfatter fasaderehabilitering og rekkverksforhøyning av de fire høyblokkene, samt rehabilitering av gavlveggene på lavblokkene. I tillegg vil inngangspartiene i høyblokkene bli oppgradert fra slik de er i dag.

Denne pakken vil bli gjennomført uavhengig av resultatet av avstemningen og er derfor ikke gjenstand for vedtak på generalforsamlingen.

Pakke 2 – Fasader alle blokker

Omfatter rehabilitering av fasader, balkong vegger, rekkverk og inngangspartier for alle blokker.

Pakke 3 – Helhetlig rehabilitering. Komplett pakke

Omfatter alle tiltakene i Pakke 2, samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker.

Avstemmingen i denne runden handler hovedsakelig om hvor omfattende rehabilitering andelseierne ønsker å gjennomføre, herunder om det er ønskelig å rehabilitere fasadene i hele borettslaget og/eller skifte vinduer. Det vil senere bli gjennomført en ny avstemningsrunde om design og andre detaljer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler Pakke 3 – Helhetlig rehabilitering.

Styret vurderer at dette alternativet gir den mest helhetlige og langsiktige løsningen for borettslaget. Ved å gjennomføre arbeidene samlet, reduseres risikoen for ytterligere utvendig rehabiliteringsbehov i nær fremtid, samtidig som bygningsmassen oppgraderes til en bedre teknisk standard. Vinduer i borettslaget er over 30 år gamle og av dårlig standard, disse burde skiftes ut om kort tid selv om de ikke blir skiftet ut nå.

Dersom noen av arbeidene utsettes, må borettslaget regne med å betale mer for enkelte av arbeidene enn det som ligger i nåværende tilbud. Dette fordi rigg og drift av byggeplassen totalt sett har lavere kostnad når flere oppgaver utføres samtidig. Favn har informert styret om at man bør regne med 3% - 7% økning i byggekostnader årlig, dersom man utsetter.

Forslag til vedtak

Andelseiere stemmer over hvilket nivå av oppgradering borettslaget skal gjennomføre:

Pakke 2 - Fasade alle blokker

Pakke 3 - Helhetlig rehabilitering (Styrets anbefaling)

Dersom flertallet stemmer nei til både Pakke 2 og Pakke 3, gjennomføres kun Pakke 1 – Nødvendig vedlikehold.

Dersom Pakke 2 eller Pakke 3 oppnår nødvendig flertall, gis Styret fullmakt til å arbeide videre med det vedtatte alternativet, herunder videre prosjektering, innhenting av endelige tilbud, finansiering og gjennomføring innenfor de økonomiske rammene som er presentert i informasjonsmaterialet.

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

Antall stemmer for saken: **154**
Antall stemmer mot saken: **167**
Antall blanke stemmer: **23**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Pakke 2 - Fasade alle blokker. Omfatter rehabilitering av fasader, balkong vegger, rekkverk og inngangspartier for alle blokker.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Pakke 3 - Helhetlig rehabilitering. Komplett pakke. Omfatter alle tiltakene i Pakke 2, samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker. (Styrets anbefaling)

Antall stemmer for vedtak 1: **125**
Antall stemmer for vedtak 2: **139**
Antall blanke stemmer: **23**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

Bo-regler for Fagerholt Borettslag



vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006,
endret generalforsamling 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017,14.05.2018, 20.5.2019, 24.11.2020, 24.05.2023, 17.06.2025.

1. INNLEDNING

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

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

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Støy

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

2. Oppussing og andre støyende aktiviteter skal kun utføres mellom kl. 08:00 og kl.19:00 mandag – fredag. Lørdag fra kl. 09.00 – 18.00. Søn-, helligdager, julaften og nyttårsaften forbudt med støyende aktiviteter.

3. Andelseier plikter å varsle oppgangens andelseiere i god tid når det arrangeres festlige sammenkomster som vil strekke seg utover det tidspunkt på døgnet når det normalt skal være ro i leiligheten. Ved oppussing i leiligheten som medfører støy, skal det henges opp oppslag godt synlig hvor det informeres om når det skal gjennomføres og hvem som utfører dette arbeidet. Det skal også medføre kontaktinfo både på andelshaver og håndverker.

4. Alle andelseiere oppfordres til å vise hensyn og ikke være til sjenanse for hverandre.

2.2 Teknisk utstyr/ brann

1. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.
   a) Styret kan med kort varsel pålegge beboere å gi adgang til leiligheten for kontroll av tekniske installasjoner og ventilasjon. Ved alvorlige eller gjentatte brudd kan styret i henhold til borettslagsloven vurdere begjæring om tvangssalg.

2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens inngangsdør.

3. Alle rom må holdes varme nok til at vannledninger ikke frostskades.

4. Alle andelseiere er ansvarlig for at røykvarsler i leilighet fungerer og at de har lært seg bruken av brannslukningsapparatet. Apparatet i leiligheten skal kontrolleres og snus opp ned 4 ganger i året. Feil eller mangel rapporteres til driftsleder. Batteri i røykvarslere skal kontrolleres årlig.

2.3 TV, radio og parabolantenner

1. Feil ved din del av anlegget meldes til: GET kundeservice: 21 54 54 54.

2. Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjennelse.

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

2.4 Balkonger, vinduer og markiser

1. Bygningsmessige endringer av balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og må godkjennes av styret.

2. Blomsterkasser kan kun henges opp innvendig på balkongen.

3. Andelseier er ansvarlig for eventuelle markiser, og har ansvar for vedlikehold og kostnader til reparasjoner. Farlige markiser skal demonteres.

4. Soveromsvinduer og rekkverk/brystning på balkong må ikke brukes til lufting av tøy, dyner, tepper og lignende.

5. Lufting må gjøres inne på balkongen.

6. Risting av tøy i trappeoppgangen eller på utsiden av balkong er ikke tillatt.

7. Lufting/tørking av tøy er tillatt alle dager, også på søndager og helligdager, under forutsetning av at det gjøres på en måte som ikke virker skjemmende eller til sjenanse for naboer.

8. Grilling på balkong er kun tillatt med gass-/elektrisk grill.

9. Balkongens betongvegger og tak skal være malt med: utvendig helmatt betongmaling, hvit 5 S 1002 Y

10. Vinduskarmer på balkong skal males med: lys grå vindusmaling farge S 3502Y

11. Rekkverket i stål skal males med: sølv bengalakk/hammerlakk

12. Balkonggulvet skal males med epoxymaling – lys grå.

13. Det må ikke kastes søppel, mat eller andre gjenstander ut fra balkong.

14. Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter, og skaper lekkasje og fuktskader. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplantning.

15. Ved rengjøring av balkong påse at det ikke kommer vann inn til naboene.

16. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på balkong.

17. Innglassing av balkong er kun tillatt av borettslagets leverandør, som har godkjenning fra Plan og bygningsetaten.

2.5 Dyrehold

1. Det er tillatt å holde 1 husdyr pr husstand, som skal registreres hos driftsleder.

2. Det er båndtvang på borettslagets uteområder hele året.

3. Hundeeiere skal bruke hundepose og plukke opp hundens avføring. Posen knyttes forsvarlig og kastes i søppelbeholderne.

4. Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.

5. For øvrig gjelder de regler om dyrehold som fremgår av borettslagslovens § 5-11(4).

3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

3.1 Bruk av innvendige fellesområder

1. Inngangsdør til oppgangen og dører til fellesrom skal holdes låst.

2. Slipp ikke inn ukjente som ringer på calling anlegget.

3. Dørmatter skal tas inn kvelden før det er vasking i oppgangen.

4. Kjellerdør skal holdes låst.

5. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren eller vaskeriet.

6. Påse at barn ikke leker med heisene.

7. Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, på etasjeplan, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.

8. Det er ikke tillatt å bruke levende lys i noen fellesområder.

9. Unødig opphold eller støyende lek er ikke tillatt i fellesområdene.

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

3.2 Bruk av boligen

1. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall slik at det kan føre til forstoppelse eller skade på felles avløp

2. Det må ikke helles ildsfarlige væsker/matolje i avløp/kjøkkenvask.

3. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på bad jevnlig.

4. Andelseier må kjenne til hvor leilighetens hoved kran er installert og hvordan denne stenges. Det er for å begrense vannskader.

5. Det anbefales å vise hensyn ved røyking på balkong, da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter/naboer.

6. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom, garasjeanlegg, oppganger, heiser og kjeller.

7. Andelseier som disponerer hage er forpliktet til å holde hagen alminnelig pen.
8. Beplantning og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.

9. Andelseier er ansvarlig for at brystningshøyden (fra balkonggulv til topp av rekkverk) er minimum 90 cm fra 1 – 5 etg. og 110 cm fra 6 etg. til toppetg.

10. Alle beboere plikter å holde egen leilighet og balkong ryddig og fi for søppel, lagrede gjenstander og

annen oppsamling som kan utgjøre en brannfare, tiltrekke skadedyr eller være til hinder for vedlikehold og sikkerhet i bygget.

Oppsamling av store mengder eiendeler – helsetruende og brannfarlig oppbevaring – er ikke tillatt. Dette er særlig viktig av hensyn til brannsikkerhet, godt inneklima og trivsel for alle som bor i borettslaget.

Dersom man har behov for mer lagringsplass, finnes det muligheter for å leie eksterne lokaler, eller man kan settes på venteliste for å leie en ekstra bod dersom borettslaget har ledig kapasitet.

Ved godt begrunnet mistanke om alvorlige brudd på denne regelen, har borettslaget rett til å kreve inspeksjon av boenheten. Beboer vil bli varslet på forhånd, og eventuell inspeksjon skal gjennomføres på en respektfull og hensynsfull måte.

3.3 Oppussing/ombygging av boligen

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

2. Rørleggerarbeid skal utføres av autorisert rørlegger.

3. Elektrisk arbeid skal utføres av autorisert el. installatør.

4. Arbeidet for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. (Ref. borettslagets vedtekter)

3.4 Bruk av fellesvaskeri

1. Regler for bruk av vaskeriene skal følges nøye.

2. Det er ikke anledning til å vaske eller tørke tøy til andre enn de som bor i leiligheten/borettslaget.

3. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.

4. Vask av mopper, tepper og ryer er kun til **privat** hushold.

5. Etter bruk tørkes maskinene med en fuktig klut, og såpekummen skylles med vann.

6. Etter bruk tømmes lofilteret i tørketrommel og tørkeskap.

7. Maskiner og utstyr skal behandles som om det var ens eget.

8. Det er ikke tillatt å ha med dyr i vaskeriet med unntak av offentlig godkjente servicehunder.

9. Det er ikke tillatt å la barn være i vaskeriet uten oppsyn.

10. Vasketid må overholdes.

11. Klær som blir liggende i maskinene, blir fjernet og må hentes på driftsleders kontor.

12. Slå av lys og utstyr etter bruk.

13. Forlat vaskeriet ryddig og rengjort.

14. Feil ved maskiner og utstyr meldes til driftsleder

3.5 Avfall/Søppel

1. Forsvarlig innpakket restavfall og kildesortert avfall kastes i utvendige avfallsdunker.
    - Grønn pose – matavfall
    - Blå pose – plast
    - Vanlig pose – restavfall

Det er egne dunker for papir/papp, og egne containere for glass og metall.

2. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel utenfor avfallsdunkene.

3. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel på etasjeplan eller i oppgang.

4. Større avfall skal ikke hensettes i fellesarealer. Kan eventuelt kastes på kontainer/komprimatorbil som kommer på hvert tun hvert kvartal. Andelseiere må selv kaste avfall/søppel i kontainer/på bilen. Se oppslag i tavlene og vår hjemmeside.

3.6 Grøntanlegg (uteområder)

1. Grøntanlegg, med plener og beplantinger er felles eiendom.

2. Utebenker/-bord skal ryddes etter bruk.

3. Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og kastes i egen avfallsbeholder.

4. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at det tiltrekker seg skadedyr.

5. Fotballsparking og annet ballspill er ikke tillatt i blokkenes inngangspartier, på borettslagets tun og plener.

6. Hærverk og tagging blir politianmeldt.

3.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

1. Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.

2. Det er ikke tillatt å parkere på innkjørselsveiene til blokkene.

3. Kjøring på innkjørselsveiene skal skje i gangfart.

4. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing.

5. Av- og pålessing inne på tun i mer enn 30 minutter er ikke tillatt, foruten ved inn- og utflytting. Driftsleder må orienteres. HC andelseiere er fritatt for tidsbegrensningen.

6. Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang i borettslaget.

7. Parkering skal kun gjøres på faste plasser som leies ut av borettslaget. Slike plasser kan leies ved henvendelse til driftsleder.

8. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene.

9. Det er ikke tillatt å la ledningen henge ut fra koblingsboksen når den ikke er koblet til kjøretøyet. Tilkobling av annet utstyr enn motorvarmer på koblingsboksen er ikke tillatt. Kun godkjente kabler skal benyttes.

10. Reparasjon av kjøretøy som medfører søl eller er til sjenanse for beboere kan ikke utføres på borettslagets fellesområder.

11. Faste parkeringsplasser skal benyttes til kjøretøy med gyldig kjennemerke.
    a. Motorsykler og mopeder kan parkeres dersom det er plass til dette eller på egne plasser som leies ut.

12. Gjesteparkering er tillatt innenfor oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget for alle typer motorkjøretøy med kjennemerke. Gjesteparkering kan benyttes i inntil 3 døgn sammenhengende og deretter er det karantene i 24 timer. Gjesteparkering skal registreres på http://gjest.p-service.no innen 20 minutter etter at kjøretøyet er parkert. Ved registrering på http://gjest.p-service.no er det tilstrekkelig å registrere kjøretøyets kjennemerke og hvor lenge gjesteparkeringen skal vare. Det er

mulig å registrere for 6 timer, 1 døgn, 2 døgn og 3 døgn. Ved registrering på 6 timer er det ikke karantenetid på 24 timer. Styret og driftsleder kan i enkelt tilfeller gi dispensasjon fra denne regelen.

13. Andelseiere kan stå på gjesteparkering i maks 1 time ved bruk av urskive. Skiven **kan** kjøpes på driftsleders kontor. Gjelder ikke HC andelseiere.

14. Handikapplasser skal bare brukes av kjøretøy med gyldig bevis utstedt av norske myndigheter. Beviset må være plassert godt synlig i frontruten.

15. De som har elektronisk portåpner til garasjeanleggene er selv ansvarlig for denne.

16. Parkeringsplass som følger leiligheten skal disponeres av andelseier eller kan leies ut.

4. ANDRE FORHOLD

4.1 Meldinger, rundskriv, hjemmeside og annet

1. Det er andelseiers plikt å sette seg inn i borettslagets:

    - vedtekter
    - bo-regler
    - informasjonsskriv
    - innkalling til Generalforsamlingen,
    - oppslag på oppgangens informasjonstavle,
    - oppslag på informasjonstavlen i heisen,
    - informasjon på borettslagets nettside www.fagerholtbrl.no

2. Andelseier bør delta på generalforsamling og andelseiermøter.

3. Andelseiere bør delta på dugnader, Rusken og bortkjøring av større avfall, dette er en fin måte å bli kjent med andre i borettslaget.

4. Postkasseskilt skal være den typen styret har fastsatt. Kontakt driftsleder for bestilling.

5. Endring av navn på calling anlegg. Kontakt driftsleder.

4.3 Klage over brudd på bo-reglene

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

4.4 Skader på borettslagets eiendom

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

VEDTEKTER

for Fagerholt Borettslag org nr. 950266287

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive varmtvannsbereder, vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, varmtvannsbereder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har ansvaret for at leilighetens bad og eventuelt toalettrom har vanntett gulv og at leiligheten har et elektrisk anlegg i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Videre er andelseier ansvarlig for at vegger på bad ikke kan påvirkes negativt av fukt, dette gjelder også for eventuelle gjennomføringer i vegger og gulv. Alt arbeid med leilighetens røranlegg skal utføres av autorisert rørlegger. Alt arbeid med leilighetens elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.

(4) Det skal søkes til styret i forkant av renovering/rehabilitering av våtrom. Arbeidet må gjennomføres i tråd med gjeldende regler i borettslaget og følge borettslagets retningslinjer for renovering/rehabilitering av våtrom. Borettslaget har refusjonsordning for bytte av sluk og nedstøpte vanntilførsler. Nærmere regler om refusjonsordningen, kompensasjonsbeløp osv. fremkommer i en

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

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(7) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel ol.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

(8) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra muntlig og skriftlig til borettslaget.

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

(10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(11) Andelseierens vedlikeholdsplikt. Lager her punkt 11. Ved bytte av varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med vanntilkobling i tørre rom skal beboere installere FG-godkjent lekkasjestopper.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter:
- utskifting av vinduer/termoruter,
- inngangsdører til blokkene.
- reparasjon/utskiftning av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner
- sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Det som ikke omfatter borettslaget vedlikeholdsplikt er:
- Kabler nedlagt i betong for å redusere kuldebro (varmekabler)

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

andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Borettslaget kan viderefakturere for utgifter som beviselig kan dokumenteres er påført borettslaget unødvendig i henhold til vedtekter eller bo-regler.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt.4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

7-4 4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåkning på borettslaget fellesområdet.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Dersom det finnes kompetente kandidater blant borettslagets andelseiere, skal disse vurderes og prioriteres ved valg av styreleder. Ekstern styreleder kan kun engasjeres dersom det ikke finnes egnede interne kandidater, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling. Engasjement av ekstern styreleder gjelder for ett år av gangen, og må vurderes på nytt ved eventuell forlengelse.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vær benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd, 9
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 5 Møterett

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

9-6 6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomiteens retningslinjer

Valgkomiteen bør bestå av minst 3 høyst 5 medlemmer med balanse i kjønn og bakgrunn. Funksjonstiden er minimum 1 år og høyst 2 år og velges av generalforsamling. Medlemmer kan gjenvelges.

Valgkomiteens mandat er forankret i instruks (vedlagt).
Valgkomiteens honorar bestemmes av generalforsamling

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 dretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- Ved endringer av vedtektene kap. 2, 8.ledd bokstav a første punktum må enten Oslo kommune samtykke i vedtektsendringen eller laget må innfri lånet gitt av Oslo kommune knyttet til spesialleilighetene.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 12.3.1976

OVe/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr.142, bnr.7 m/fl. Gruppe G., Trosterud felt A. — 70/3122

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning

Nybygg. — 5.3.1976.

Bygningens art

Boligblokker m/parkeringsplasser under tun.

Byggherre

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

Byggemelder

Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3.

Ansvarshavende

Murm. Ola Nafstad Økernveien 9, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

O.N.V

Overingeniør

Olav Vevle

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

Ski. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. I

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Boro-Bygg A/S
Wergelandsveien 23

0167 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
920100427	92/308164	Solveig Kjos	26.06.92

Arbeidssted : 142/0038 Dr. Dedichens vei 50-54
Byggherre : Fagerholt Brl., Dr. Dedichens vei 132, 0672 OSLO
Arbeidets art: FASADEFORANDRING - BOLIGBLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 22.06.92 på kartet.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for at arbeidet utføres i samsvar med approberte tegninger og godkjente fargeprøver.

Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må sendes inn.

Det må redegjøres for fargevalg og for virkningen av mønstre i teglveggene, (modellfotos).

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

A. Ansvarshavende være godkjent. ✓

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. ✓

K. Redegjørelse for fargevalg og mønstre i teglvegg må være innsendt.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

S.K.

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Solveig Kjos
Avd.ark.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Fagerholt Brl.
Dr. Dedichens vei 132

0672 OSLO

Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8
A/S Veidekke
1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100427	94/1682

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	11. januar 1994

Arbeidssted : 142/0038 Dr. Dedichens vei 50-54
Byggherre : Fagerholt Brl., Dr. Dedichens vei 132, 0672 OSLO
Arbeidets art: FASADEFORANDRING - BOLIGBL OKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	142/38 Dr. Dedichens vei 48-54	Journalnr. 89/0517-S
Arbeidets og bygningens art	Innkledning balkonger	Innlevert 09.02.89
Byggherre	Fagerholt Borettslag v/Gundersen, Dr. Dedichens vei 100, 0675 OSLO 6	
Anmelder	Bygn.Ing. L. Ekstrøm Larsen, Fr. Nansens plass 6, 0160 OSLO 1	

TH/GB

Oslo, den 9. mars 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollen har intet å bemerke til innglassing av balkonger i boligblokk.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Tove Haukeli
arkitektassistent
THaukeli

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Dr. Dedikens vei 48 - 54				JOUR.NR.	89/100517
ARB.'S ART	Innkledning av balkonger - boligblokk				GNR./BNR.	142/0038
BYGGHERRE	Fagerholt Brl. v/Leif Gundersen, Dr. Dedikens vei 100, 0675 Oslo				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		9.3.89	14.4.89			

Søknaden gjaldt innkledning av balkonger i boligblokk.

I tlf.samtale med byggherre ble det opplyst at ca. 10% av beboerne hadde innkledd balkongene. Han regnet med at på sikt ville alle leilighetene i borettslaget kle inn balkongene.

Borettslaget har også pusset litt på fasadene. Fasadene er tegl belagt og platebelagt etter beliggenhet og bygningsmessig konstruksjon. dette skal være ferdig.

Jeg anser det som lite hensiktsmessig å forfølge byggesaken videre.

Saken henlegges derfor uten ferdigattest.

Oslo 10.11.94

Geir Simonsen
Geir Simonsen

Att.: 14/11-94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			10.11.94	GSI
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			10.11.94	GSI
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

K4÷1

G4

G1

K4÷1

G2

G3

K4 K4 K4 U4

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 9 MAI 1972

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 22 JAN 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 JUNI 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 FEB 1972

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 3 JAN 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 16 FEB 1973

3

DATO 10.10.70 RETTELSE REF.

TROSTERUD BOLIGFELT
G.NR. 142, BR.NR. 7 M/FL.
GRUPPE G

ANL. NR. 401 TEGN. NR. 163
MÅL 1:100 REF. K305
ARKITEKTKONTORET GUNNAR GYSLER
BLINDERVEIEN 7 0303 OSLO 3 TLF. 60 60 30



OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 9 MAI 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 FEB 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 22 JAN 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 16 FEB 1973

18

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 8 DES. 1970

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 JUNI 1971

DATO 10.10.70 RETTELSE 3.12.70 REF.

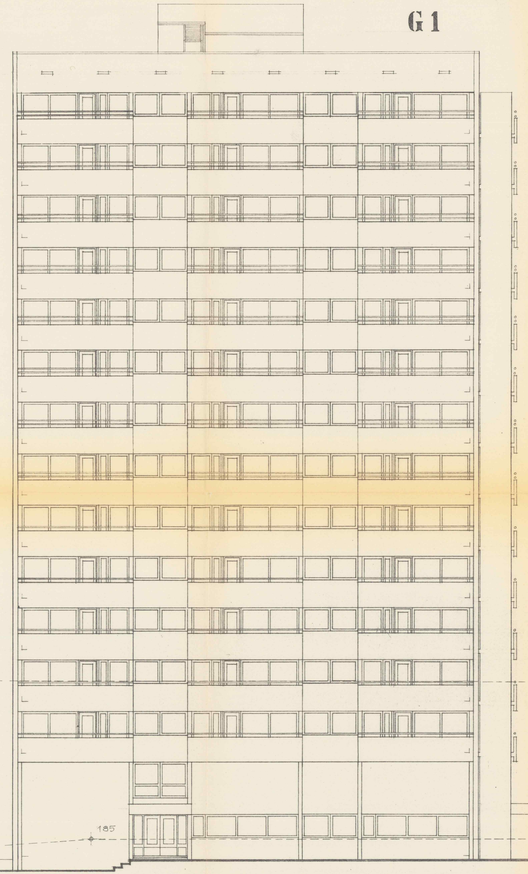
TROSTERUD BOLIGFELT
G.NR. 142 BR. NR. 7 M.FL.
GRUPPE G

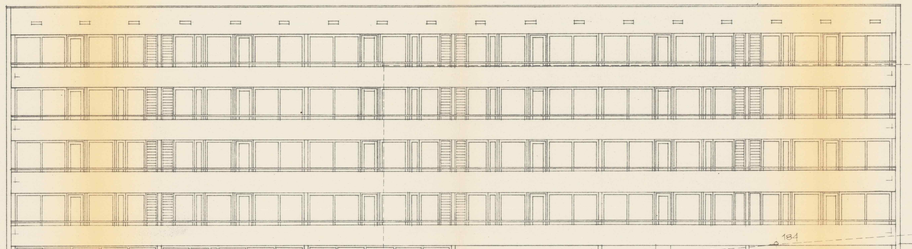
FASADE MOT VEST

ANL. NR. 491 TEGN. NR. 170

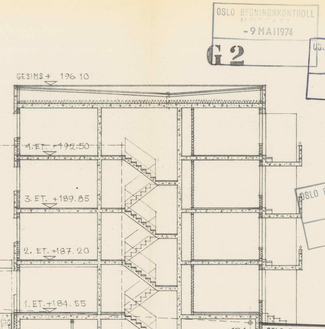
MÅL 1:100 REF. K70.3

ARKITEKTKONTORET RINNAN OG TVETEN
BLINDERNVEIEN 10 OSLO 3 TLF. 46 39 83





I - I



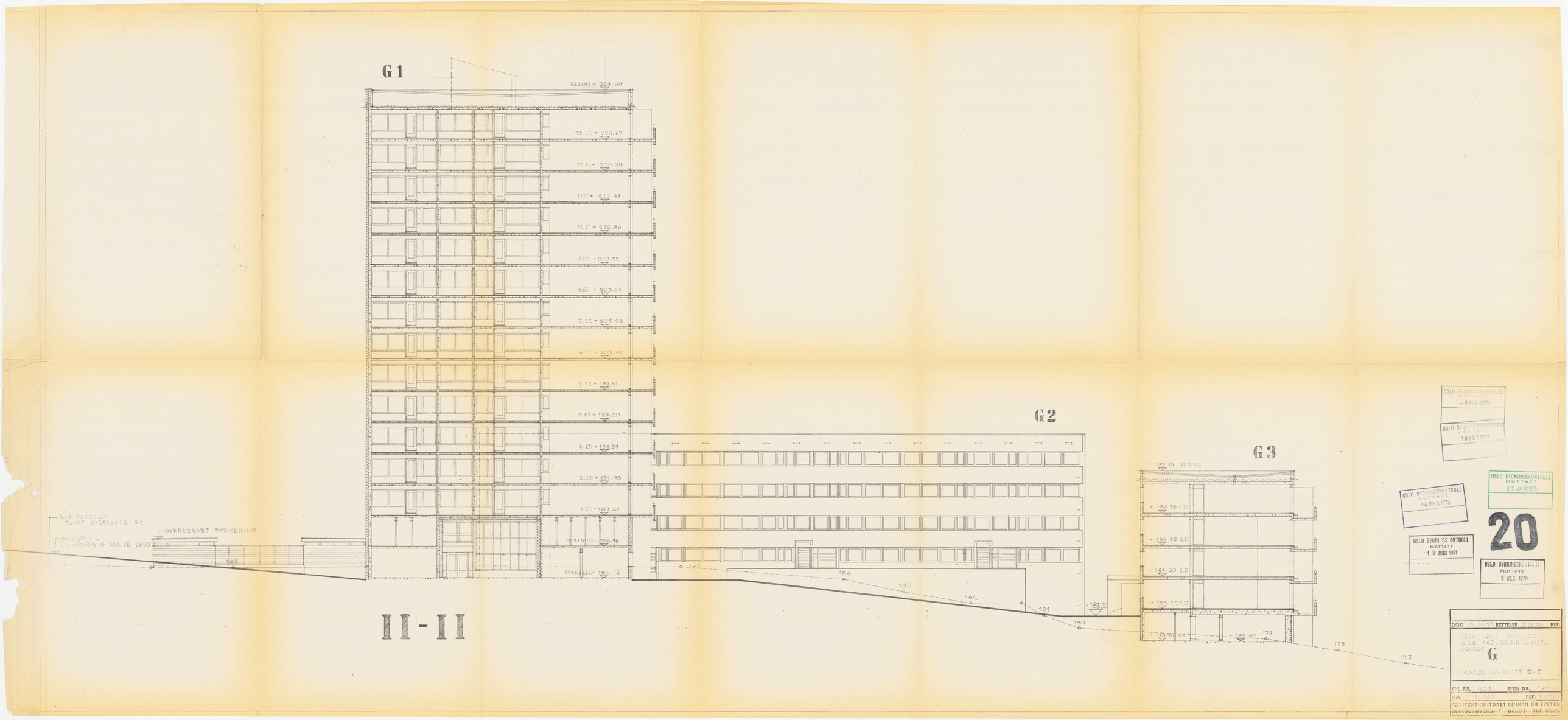
OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 9 MAI 1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 FEB 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 JAN 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 FEB 1974
19
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 DES. 1970
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 JUNI 1971

TILL. 18.10.70 RETTELSE 23.12.70 REV.

TROSTERUD BOLIGFELT
G.NR. 142, BR.NR. 7 M.FL.
GRUPPE
G

FASADE OG SNITT I-I

ARK. NR. 401 TEGN. NR. 171
SKAL 1: 100 REF. K 765
ARKITEKTKONTORET RINNAN OG TVETEN
OSLO 3, HOVSEIN 7 - 0303 - TLF. 46 84 80



OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 9 MAI 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 FEB 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 16 FEB 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 22 JAN 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 JUNI 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 9 DES 1970

20

DATO 10.10.70 RETTELSE 5.10.70 REF.

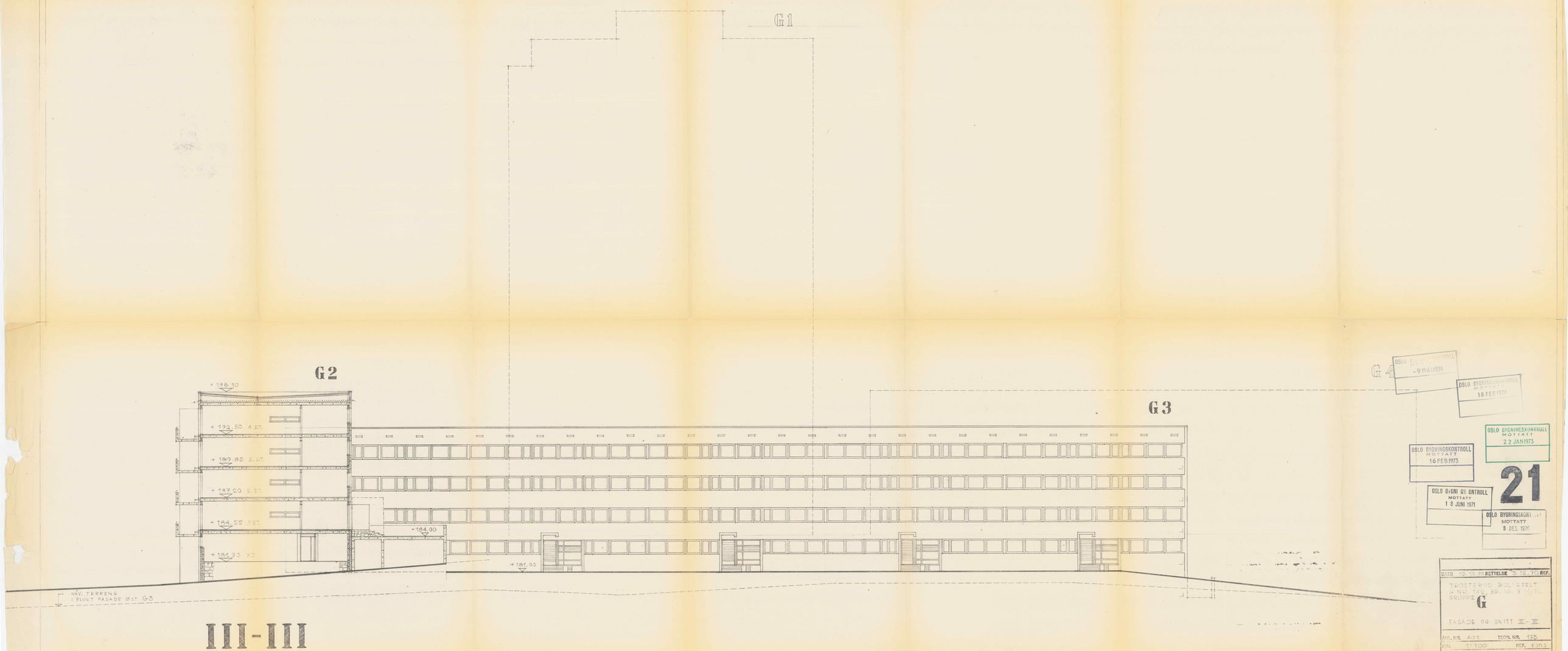
TROTTERUD BOLIGFELT
G.NR. 142, BR.NR. 7 M/FL.
GRUPPE
G

FASADE OG SNITT II-II

ANL. NR. 401 TEGN. NR. 170

MÅL 1:100 REF. 1070

ARKITEKTKONTORET RINNAN OG TVETEN
BLINDERNVEIEN 7 OSLO 3 TLF. 46381



III-III

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 9 MAI 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 FEB 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 22 JAN 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 16 FEB 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 18 JUNI 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 8 DES. 1970

21

DATO 10.10.70 RETTELSE 3.12.70 REF.

TRØSTERUD BOLIGFELT
GNR. 190 BR.NR. 7 M/FL.
GRUPPE G

FASADE OG SNITT III-III

ARK.NR. 431 TEGN.NR. 175

M/L 1:100 REF. K303

ARKITEKTKONTORET RINNAN OG TVETEN
BLINDERNVEIEN 7 OSLO 3 TLF. 46384

Nabolagsprofil

Dr. Dedichens vei 54 - Nabolaget Østre Trosterud - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Fagerholt Linje 69	2 min 0.1 km
Trosterud Linje 2	6 min 0.5 km
Trosterud T-bane, buss	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.2 km

Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 3.3 km
Kuben videregående skole	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

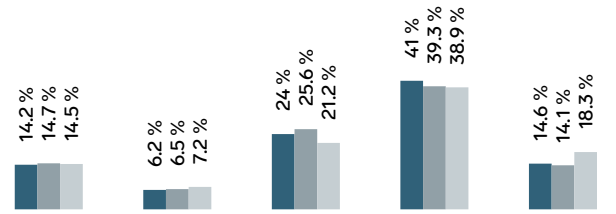
Kvalitet på skolene

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

Barneslottet barnehage (1-5 år) 111 barn	3 min 0.3 km
Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.3 km
Stubberudlia barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Trosterud	5 min
Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

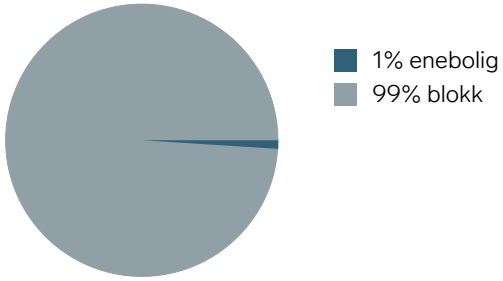
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Sport

Trosterud ballplass Ballspill	3 min 0.2 km
Haugerud idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...	8 min 0.6 km
Fresh Fitness Haugerud	10 min
SATS Hellerud	19 min

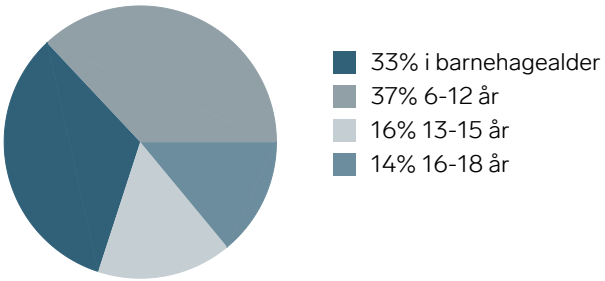
Boligmasse



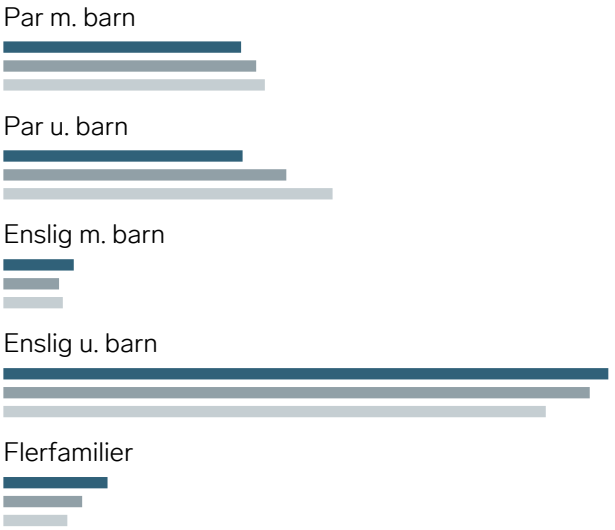
Varer/Tjenester

Haugerud Senter	10 min
Trosterud Apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

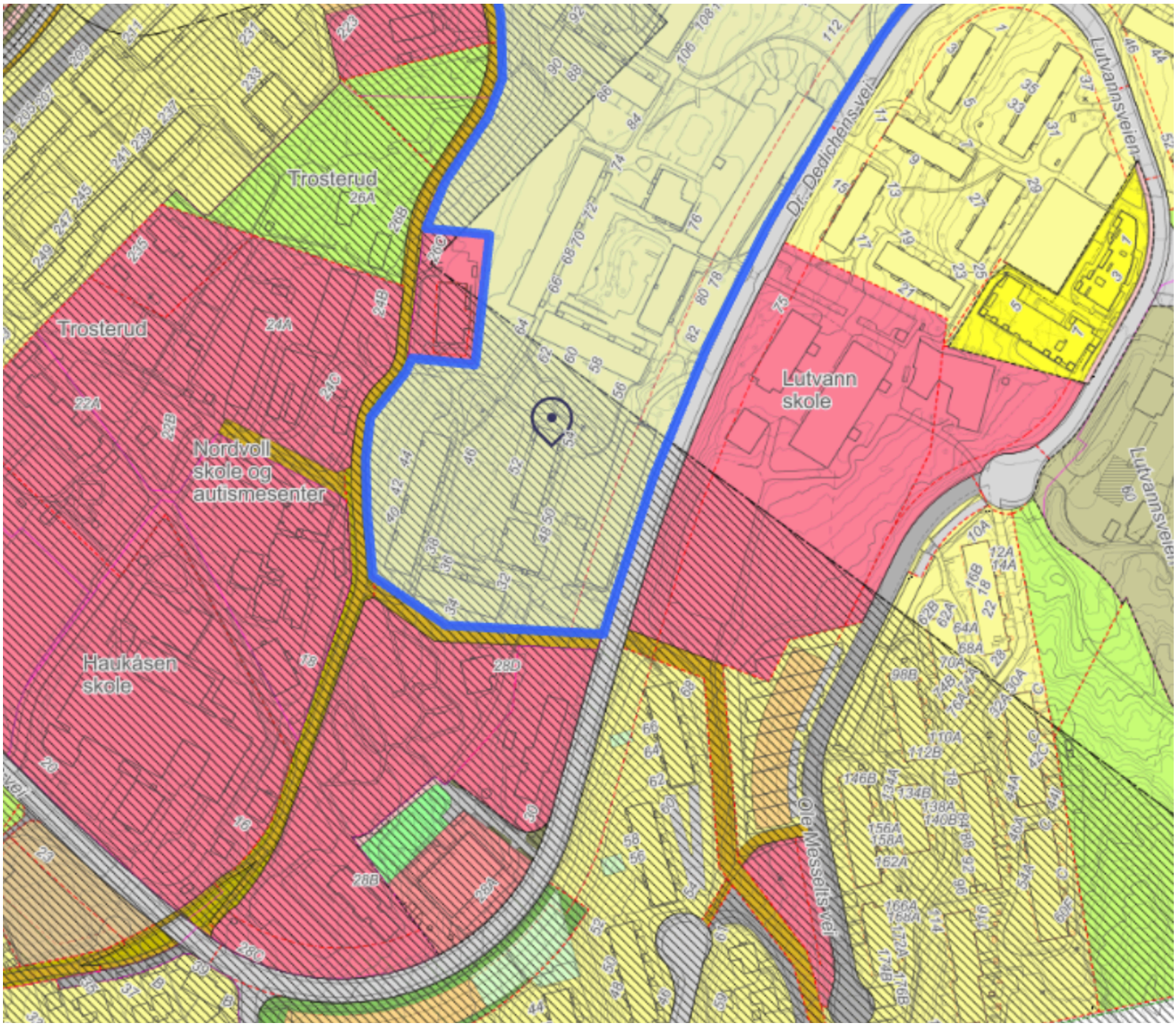
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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


Trosterud
26A
26B
Trosterud
24A
24B
22A
22B
Nordvoll
skole og
autismesenter
Haukåsen
skole
18
28D
28B
28A
28C
Lutvann
skole
Dr. Dedichens vei
Lutvannsveien
Ole Messeltsvei

enova

Energiattest



Adresse **Dr. Dedichens vei 54, 0675 OSLO**	
Dato for energimerking **25.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-390562**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81212872**
Gårdsnummer **142**	Bruksnummer **38**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **165,01**

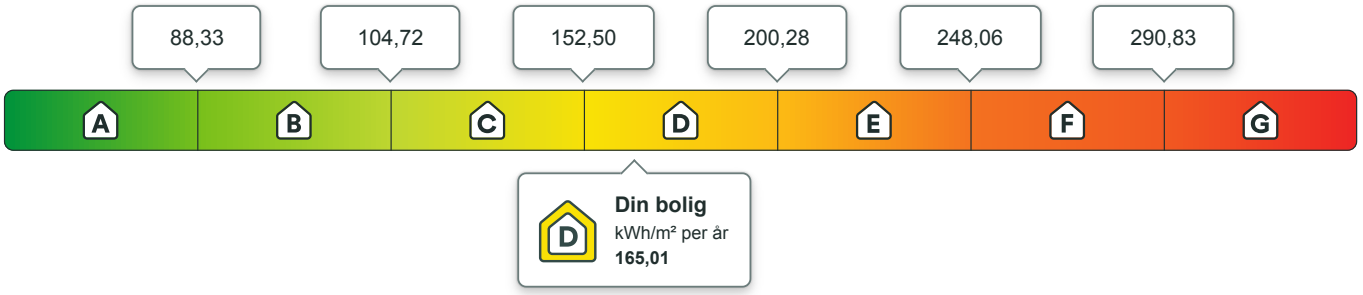
Dr. Dedichens vei 54, 0675 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 880,83	**165,01**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dr. Dedichens vei 54, 0675 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Dr. Dedichens vei 54, 0675 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ -pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjons-kostnaden til eiendomsmeglerforetaket for Hiscox-produktet avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 8 125,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 5 700,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 7 000,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Slik melder du skade

Har du oppdaget en mangel på den kjøpte boligen, melder du saken direkte til Sedgwick. Les mer her:

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde. Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikrings-avtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakke-løsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 8 900,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 11 900,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 18 500,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 18 500,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garanti-ordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon rundt dette, samt tilbud på hus/hytte/innboforsikring i god tid før fornyelse.

Pris på fornyelse av Boligkjøper-forsikring kan du lese mer om her: www.gjensidige.no/forsikring/boligforsikring/boligkjoperpakke

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige