PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# OPPSALTOPPEN 10 C

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

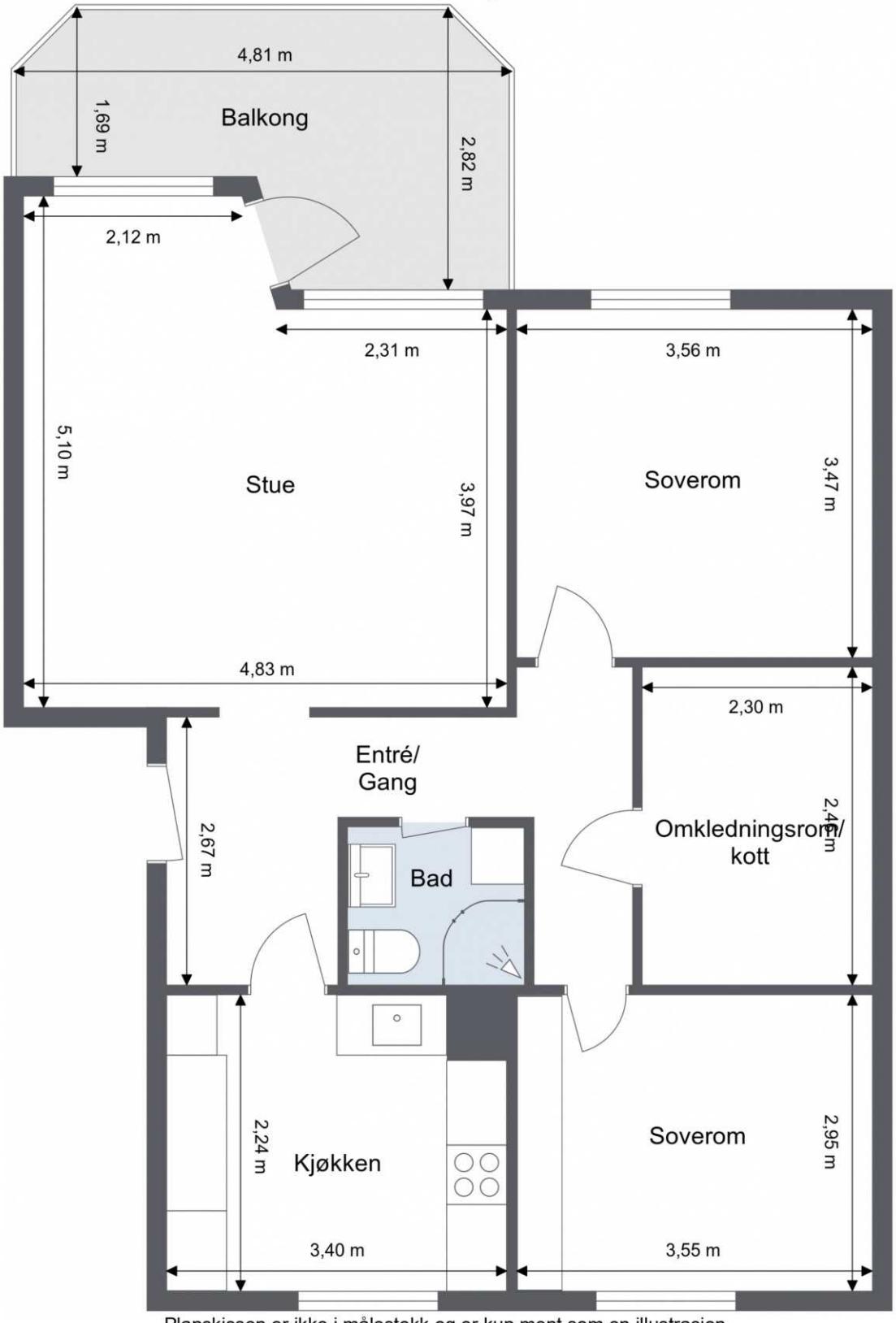
Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

# Oppsaltoppen 10C
## 2. Etasje




Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

# Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Oppsaltoppen 10 C, 0687 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1100

Andelsnummer 201

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 72 m²**



**Befaringsdato:** 30.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26167 **Eiendomsverdi ref nr:** LU1336

**Foretak:** Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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.

# Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

**Rapportansvarlig**



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

# 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 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

3-roms leilighet med balkong i 2. etasje, beliggende på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Oppussingsobjekt.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Fyring og varmtvann via fjernvarme, inkludert i felleskostnadene.

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Plass til komfyr.
Behov for modernisering.

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2009 i regi av borettslaget.
Gulvmontert klosett og dusjsone med svingdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

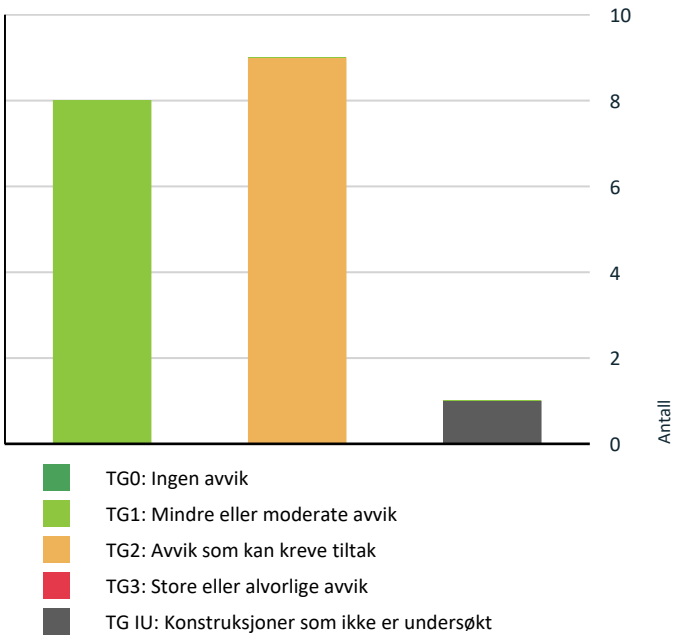
**3-roms leilighet med balkong i 2. etasje.**

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

I henhold til originale plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

# 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.

## Oppsummering av avvik

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

**3-roms leilighet med balkong i 2. etasje.**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** | Gå til side |

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | Gå til side |
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 2. ETASJE.



**Byggeår**
1956

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Boligblokk over 5 etasjer og kjeller.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.
Viduer i stuen er med fast karm.
Skiftet i regi av borettslaget.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Entrèdør

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til balkong i stål- og aluminiumskonstruksjoner
Teppe på dekke.
Rekkverk i aluminium med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.
Det er innfelt plass til blomsterkasse i rekkverk, noe lavere rekkverk der (ca. 83 cm).
Utelys montert på yttervegg.
Elektrisk markise er montert.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

## Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med korrugerte plater.
Pussede og malte gavlvegger.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein, samt deler med papp/shingel.

–

Bygningen stod ferdig i 1957 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Gulv:
Gulvbelegg.

Vegger:
Malt strie, tapet og tynne plater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slittasje/merker i overflater.
Generelt noe slitasje og eldre/utidsmessige overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte, malte originale innerdører.
Nyere glatt dør til baderom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist eldre innerdører, noen dører subber i karm/terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.
Lokal utbedring, justering av dør.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Plassbygdskap på ett soverom.
Hyller og opphengs muligheter i omkledningsrom/kott.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2009 i regi av borettslaget.
Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt men trolig ligger dette hos borettslagets styret.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,22 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Varmekablene var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant/speilskap,
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe løs dusjdør, samt noe små fukt/svelle skader i servant skap.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.
Dusjdør bør festes bedre for å unngå at døren løsner helt.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekksventilasjon.

–

Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Benkeplate i laminat og heldekkende benk med kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Plass til komfyr.

–

Det er montert komfyrvakt.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner men oppgradering vil være naturlig på sikt.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Interne vannrør i plast samt synlig vannrør på baderomsvegg.
Rørstokk i innkassing på bad bak inspeksjonsluke.
Drenering i kasse.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. 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.

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Overvåk tilstanden jevnlig.

## 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**

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikringer og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**

# Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**
    **En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**
    **Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

**Generell kommentar**

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område.



## 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:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

–

Avviket gjelder der det tiltenkt blomsterkasser.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

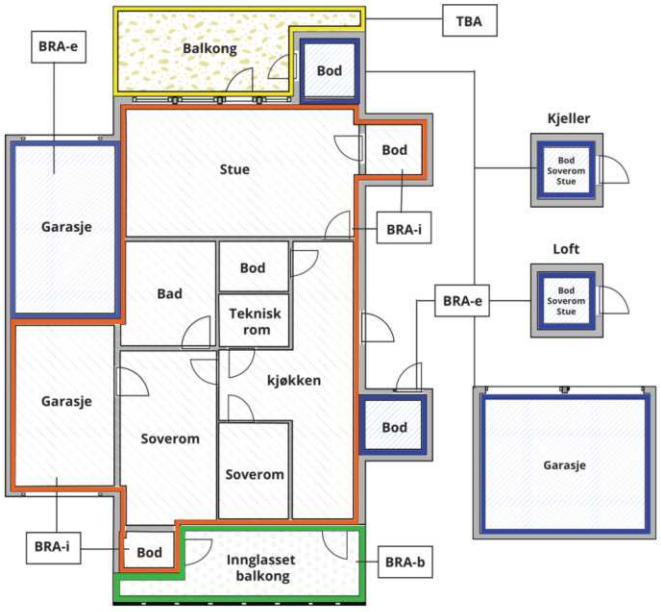
## Hva er måleverdig areal?

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

# Arealer

## 3-roms leilighet med balkong i 2. etasje.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 72 | | | 72 | 11 |
| Kjeller (fellesareal) | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **72** | **6** | | | **11** |
| **SUM BRA** | **78** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue, omkledningsrom/kott | | |
| Kjeller (fellesareal) | | Bod | |

**Kommentar**

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, omkledningsrom/kott og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 11 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 6 m².

Bod er merket med nr. 2180.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* I henhold til originale plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

#### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.4.2026 | Morten Sæther | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 144 | 1100 | 0 | 0 | 23964.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Oppsaltoppen 10 C

**Hjemmelshaver**
Fuglemyra Borettslag

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 2180/Fuglemyra Borettslag | 952358154 | 2180 | OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333 | Liv Sollie |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 201 | 8 100 | 22 607 | *31.12.2025* | 110 150 | *29.04.2026* |

**Kommentar**
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet med balkong i 2. etasje, beliggende på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til barnehager og skoler, idrettsanlegg, Oppsal Arena, nærbutikker og Oppsal senter med diverse servicetilbud.
Nær T-bane og bussforbindelser.
Østensjøvannet og Østmarka like i nærheten med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter med bl.a. bademuligheter, kajakkpadling, fjellklatring og et omfattende nett av turstier og lysløyper.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 23 964 m².
Pent opparbeidede fellesareal med grøntområder, variert vegetasjon, sittegrupper og lekeplasser.

Borettslaget disponerer litt over 300 P-plasser som leies ut etter ventelister.
Eget selvstendig garasjelag (A/L Fuglemyra garasjene) i området.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 250,– pr. md.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets hjemmesider : www.fuglemyra.no

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse og rekkehus.
Bygning oppført i 1956 oppført i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 657 leiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1956 og tomten ble kjøpt i 1986.

Større vedlikehold og rehabilitering
2022-2023 Nye avfallsbrønner for husholdningsavfall/ papir
2021-2022 Rehabilitering/utskiftning av alle termostater/ventiler på alle radiatorene i borettslaget 2021/22.
2019-2020 Utskifting av vinduer/ Balkongdører.
2007 Rehabilitering av bad mm.
Alle badene var ferdig oppusset 15.04.10.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Protector Forsikring Asa | 1528117 | Fullverdi | | |

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Takstmann | 30.04.2026 | Takstmannen hadde fått utlevert nøkler og var alene på befaringen | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 30.04.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 29.04.2026 | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | 29.04.2026 | Opplysninger om borettslaget/sameiet. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Première | Oppdragsnr. | 183260116 |
| Addresse | Oppsaltoppen 10 C | | |
| Postnr. | 0687 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Liv Sollie | | |
| Selgers navn | Dan Sollie | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Dan Sollie

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

### Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Selger denne leilighet for min mor pga hun er på aldershjem. Har ikke kjennskap til noen mangler eller feil. oppussingsobjekt

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

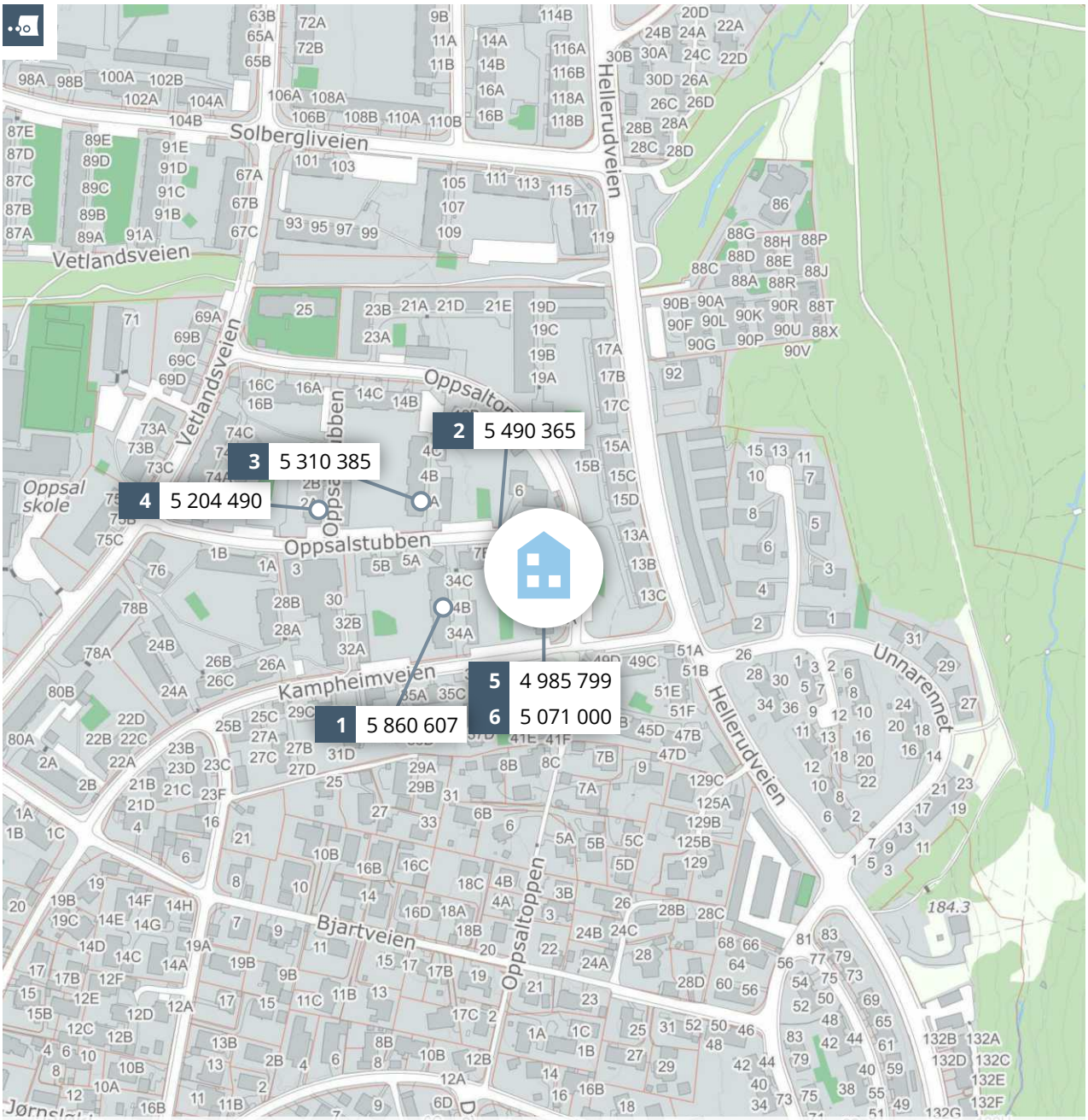
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Dan Sollie*

Initialer selger:
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# OPPSALTOPPEN 10 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 15.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Petter Løsåmoen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Oppsaltoppen 10 C, 0687 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 144 BNR 1100 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS OPPSALTOPPEN

Verdivurdert til

**4 350 000**

| 110 150 | 4 460 150 | 61 947 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 72 m² | 6 m² | - m² | 11 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1956 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 250 |
| Formue | 22 607 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kampheimveien 34 B | | | | 24.02.2026 | 5 750 000 | **5 750 000** | 110 607 | 5 860 607 | **81 397** |
| | 72 m² | 1959 | 3. etg | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Oppsalstubben 7 A | | | | 08.05.2026 | 5 390 000 | **5 380 000** | 110 365 | 5 490 365 | **76 255** |
| | 72 m² | 1956 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Oppsalstubben 4 A | | | | 21.04.2026 | 5 250 000 | **5 200 000** | 110 385 | 5 310 385 | **73 755** |
| | 72 m² | 1958 | 3. etg | 2 sov | | | | | | |
| 4 | Oppsalstubben 2 A | | | | 16.02.2026 | 4 850 000 | **5 100 000** | 104 490 | 5 204 490 | **71 294** |
| | 73 m² | 1956 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 5 | Oppsaltoppen 10 C | | | | 23.02.2026 | 4 390 000 | **4 875 000** | 110 799 | 4 985 799 | **69 247** |
| | 72 m² | 1956 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |
| 6 | Oppsaltoppen 10 C | | | | 04.12.2025 | 4 950 000 | **4 960 000** | 111 000 | 5 071 000 | **71 423** |
| | 71 m² | 1956 | 3. etg | 2 sov | | | | | | |

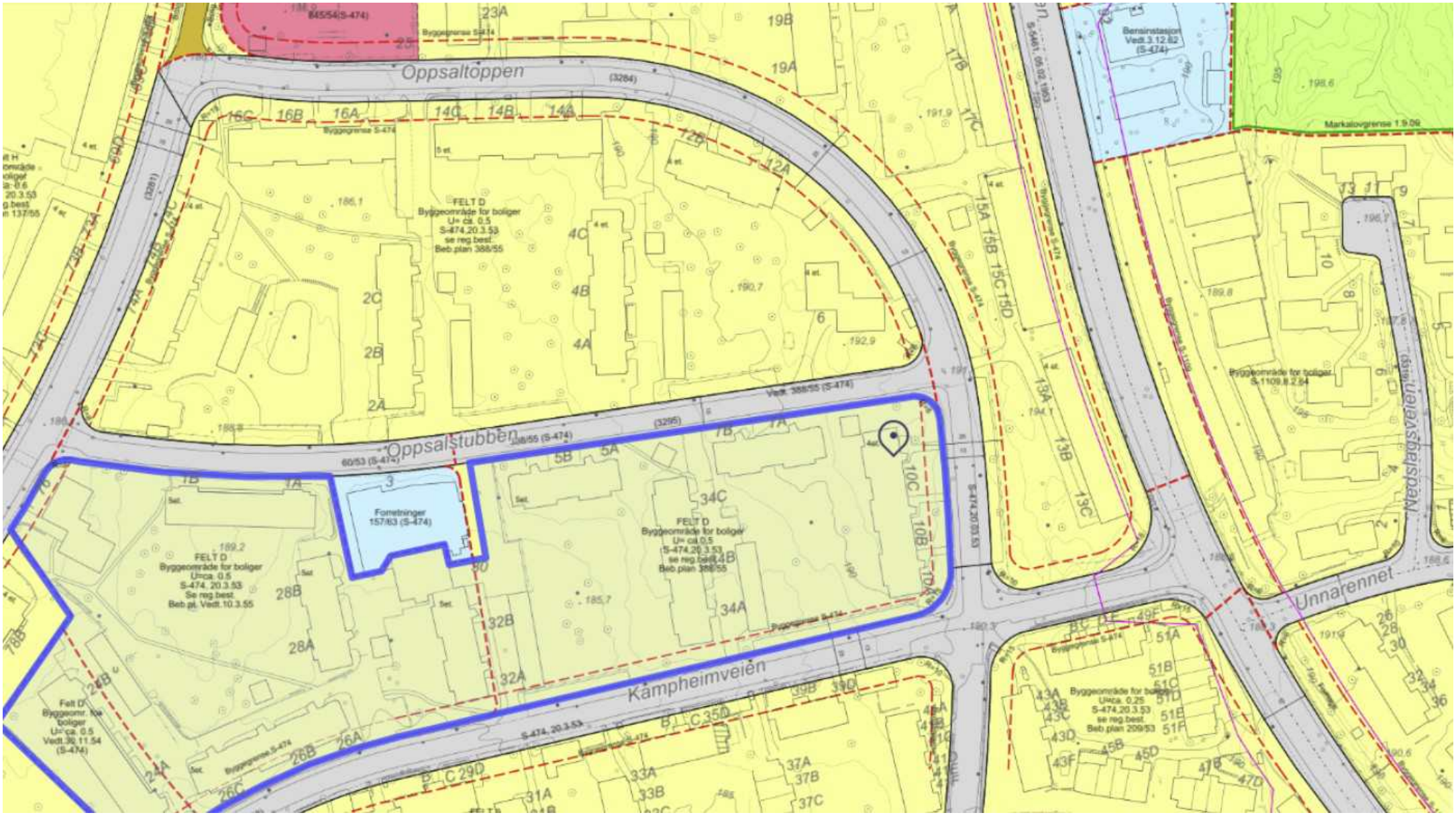
Romslig og gjennomgående 3-roms endeleilighet på 72 kvm med attraktiv beliggenhet på Oppsal i Fuglemyra borettslag. Stor, vestvendt balkong med gode solforhold og hyggelig utsyn. Innvendig må det påregnes oppussing av overflater og kjøkken. Boligen har et flott potensial og en romslig planløsning med nyere vinduer fra 2019, og bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2009.

Her bor du rolig og grønt til, med marka som nærmeste nabo, samtidig som matbutikk, samt, buss- og T-bane som ligger i gangavstand. Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

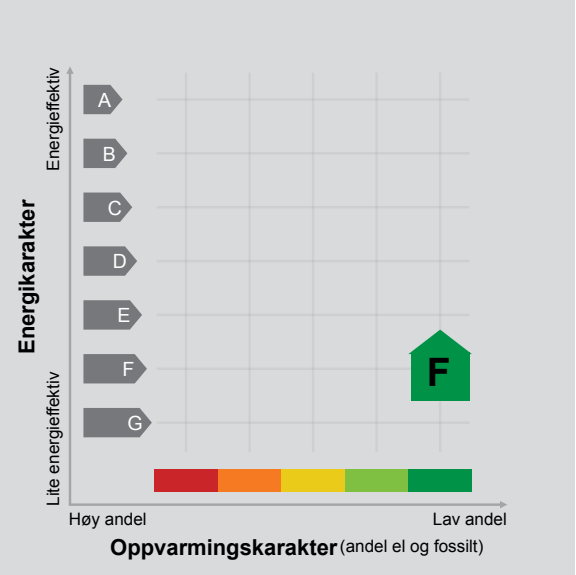
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering


Oppsaltoppen
Oppsalstubben
Kampheimveien
Unnarennet
Nedsiøgsvegen
FELT D
Byggeområde for boliger
U= ca. 0.5
S-474.20.3.53
se reg best
Beb plan 388/55
Forretninger
157/83 (S-474)
Bensinstasjon
Vedt.3.12.82
(S-474)
Markalovgrense 1.9.09
Byggeområde for boliger
S-1109.8.2.84
Byggeområde for boliger
U=ca. 0.25
S-474.20.3.53
se reg best
Beb plan 209/53
Felt D
Byggeområde for boliger
U= ca. 0.5
Vedt.30.11.54
(S-474)
FELT D
Byggeområde for boliger
U=ca. 0.5
S-474. 20.3.53
Se reg best
Beb pl. Vedt.10.3.55

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester FUGLEMYRA BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 12 |
| Postnummer | 0687 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 144 |
| Bruksnummer | 1100 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80322224 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-238718 |
| Dato | 20.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1958 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 71 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (12)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppsaltoppen 10C | 80322224 | H0202 | 0 | 0 | 201 |
| Oppsalstubben 4C | 80322097 | H0202 | 0 | 0 | 221 |
| Kampheimveien 28B | 80322194 | H0202 | 0 | 0 | 177 |
| Kampheimveien 34C | 80322216 | H0202 | 0 | 0 | 195 |
| Kampheimveien 32B | 80322208 | H0202 | 0 | 0 | 189 |
| Oppsalstubben 2C | 80322089 | H0202 | 0 | 0 | 215 |
| Oppsaltoppen 10C | 80322224 | H0302 | 0 | 0 | 364 |
| Oppsalstubben 2C | 80322089 | H0302 | 0 | 0 | 378 |
| Kampheimveien 32B | 80322208 | H0302 | 0 | 0 | 352 |
| Kampheimveien 34C | 80322216 | H0302 | 0 | 0 | 358 |
| Oppsalstubben 4C | 80322097 | H0302 | 0 | 0 | 384 |
| Kampheimveien 28B | 80322194 | H0302 | 0 | 0 | 336 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1958 |

**Byggstandard**

| |
|---|
| Type bygg |
| TEK standard |

**Energivurdering**

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 64 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 11 m² |
| Oppvarmet BRA | 71 m² |
| Totalt BRA | 71 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 200 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,33 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 2,24 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 15,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 204,5 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,95 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 84 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,98 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,84 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 9.2.2016 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | kWh/år |
| Varmtvann | kWh/år |
| Vifter | kWh/år |
| Pumper | kWh/år |
| Belysning | kWh/år |
| Teknisk utstyr | kWh/år |
| Romkjøling | kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 15 934 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 224,42 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 12 487 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 224,42 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 15 934 kWh/år |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 15 934 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 15 934 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 20,0 % |

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Jimmy Phan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: jimmy.phan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260116 . Vår ref.: 0145-1-2180 Dato: 29.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Fuglemyra Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 952358154 |
| Andelseier: | Sollie, Liv |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 2180 |
| Adresse: | Oppsaltoppen 10 C, 0687 OSLO |
| Andelsnummer: | 201 |
| Gnr. | 144 |
| Bnr. | 1100 |

Borettsinnskudd: Kr. 8 100,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1528117.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget ble bygget i fire entrepriser, første innflytting 30.10.1956. Vaskerilåser: Det er kun lov til å inneha en lås pr.leil.Oppdages det at noen innehar flere låser på vaskeritavlen,vil disse bli tatt ned av styret i borettslaget. Dersom komplett nøkkelsett innleveres styret blir et depositum tilbakebetalt fra styret. Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral, tlf.22762880. Hjemmeside: www.fuglemyra.no Eget selvstendig garasjelag (A/L Fuglemyra-garasjene) i området. Venteliste, henv. leder Henning Kristiansen Borettslaget disponerer litt over 300 P-plasser som leies ut etter ventelister. Ta kontakt med styret som tildeler plassene Forsikring: Protector forsikring Energimerket: 2013 Heis: nei Fellesfyring: ja Fellesvarmvann: ja IN-ordning: nei Husk! ved salg av andelen (leilighet) må utleid p-plass sies opp Felleskostnadene øker med 5% fra og med 01.01.2026

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208691279 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,99% |
| Restsaldo | 36 505 095,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2041 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208691287 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,99% |
| Restsaldo | 29 811 558,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2050 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

Avdragsfrihet til og med oktober 2027

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 250,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 5 250,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 099,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 5 613,- |
| Annen formue: | 22 607,- |
| Gjeld: | 110 800,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208691279 |
| Restsaldo: | 60 633,72 |
| Kapitalkostnader: | 467,28 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208691287 |
| Restsaldo: | 49 515,97 |
| Kapitalkostnader: | 209,94 |
| IN-avtale: | Nei |

Avdragsfrihet opphører i oktober 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 110 149,68,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg, e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: styret@fuglemyra.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

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

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

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

## Styregodkjenning

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

## Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 145

FUGLEMYRA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i FUGLEMYRA BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

22. april 2026 kl. 18:00, Oppsal Kirke.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Prosjekthonorar
8. Andre honorarer
9. Innsendt sak - Barnevognbokser
10. Innsendt sak - Vedtektsendring som gjelder varmekabler, bad
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité, delegater med vara til Oppsal Vaktmestersentral og velferdskomitè

Med vennlig hilsen,
**Styret i FUGLEMYRA BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

---

Sak 2

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 4

## 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 5

## 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. Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 846 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 846 000

---

Sak 7

## Prosjekthonorar

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

Styret foreslår et prosjekthonorar på kr 225 000 i tilknytning til rehabilitering av dører og inngangspartier

**Forslag til vedtak**

Prosjekthonorar settes til kr 225 000

---

Sak 8

## Andre honorarer

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

Honorar til velferdskomiteen foreslåes satt til kr 60 000,-  Valgkomiteens honorar foreslåes satt til kr 10 000,-

**Forslag til vedtak**

Honorar til velferdskomiteen settes til kr 60 000 og valgkomiteens honorar settes til kr 10 000

---

Sak 9

## Innsendt sak - Barnevognbokser

**Forslag fremmet av:**
Josh Berry, Hege Larsson Aas, Seline Johanne Lunde, Frode Lunde, Andreas Instebø Jamne og Silje Skauge

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

For småbarnsfamiliene i borettslaget som er avhengige av barnevogn i hverdagen, er det nødvendig å ha et tørt, trygt og tilgjengelig sted å sette barnevogna. Selv om sykkelskurene delvis dekker behovet, opplever vi utfordringer med plassmangel og værforhold.

Der det er mange barnevogner i samme blokk, må man til tider «spille tetris» og flytte rundt på vogner og sykler hver morgen for å komme seg inn og ut. Dette har vært spesielt utfordrende i sommerhalvåret. På høst- og vinterstid er det i tillegg et problem at sykkelskurene ikke beskytter godt nok mot vær og vind, slik at barnevognene kan bli våte, kalde eller fylt med snø.

I tillegg til at dette vil lette hverdagen for småbarnsfamiliene i borettslaget, vil tiltaket også gjøre sykkelskurene mer tilgjengelige for alle som har syklene sine der. Dette vil også være gunstig for alle som en gang skal selge, ettersom barnevognoppbevaring er noe potensielle kjøpere med små barn ofte er opptatt av og ser spesifikt etter på visning.

Barnevognbokser av denne typen finnes allerede i flere av våre naboborettslag, for eksempel Oppsal borettslag og Solhøgda borettslag (se vedlagte bilder og lenker til leverandører i vedlegget).

**Styrets innstilling**

Borettslaget har fellesrom for sykler og barnevogner i kjelleren i alle blokker. Det er også bygget 11 uteboder for sykler og barnevogner.
Disse lagringsarealene er til dels dårlig utnyttet fordi det står ubrukte/fraflyttede sykler, barnevogner og lign. Etter styrets mening har vi tilstrekkelig arealer for oppbevaring av sykler og barnevogner, dersom alle rydder og holder orden i kjellere og uteboder.

**Styrets innstilling:**
Forslaget avvises.

**Forslag til vedtak**

Borettslaget går til innkjøp av et visst antall barnevognbokser som kan lånes ut til beboere ved behov.

**Vedlegg**

2. Vedlegg sak Barnevognbokser.pdf

---

Sak 10

## Innsendt sak - Vedtektsendring som gjelder varmekabler, bad

**Forslag fremmet av:**
Bile Wabari

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I dagens vedtekter er varmekabler uttrykkelig unntatt borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette innebærer at andelseier har fullt ansvar for skjulte installasjoner i bygningskonstruksjonen, også etter at garanti- og reklamasjonstiden er utløpt.

Varmekabler er teknisk integrert i gulvkonstruksjonen og kan verken inspiseres eller vedlikeholdes preventivt av andelseier. Ved feil eller svikt kan kostnadene bli betydelige og uforutsigbare.

For å illustrere konsekvensene av dagens ordning kan man se for seg følgende scenario:

En andelseier pusser opp badet i 2026 og får installert nye varmekabler. Leverandøren gir fem års garanti, noe som gir forutsigbarhet i denne perioden. Dersom varmekablene svikter i år seks, for eksempel som følge av en tilfeldig og plutselig hendelse som jordfeil, vil andelseier stå uten garanti fra leverandør. Samtidig vil skaden i praksis falle utenfor borettslagets ansvar, og dermed heller ikke kunne meldes på bygningsforsikringen, som følge av vedtektenes unntak for varmekabler.

Resultatet er at andelseier står alene med en kostbar skade på en skjult installasjon i bygningskonstruksjonen, til tross for at dette er en type skade som bygningsforsikringer i mange tilfeller normalt dekker når årsaken er plutselig og uforutsett.

Forslagsstiller mener at dette innebærer en urimelig risikofordeling for andelseierne, og at dagens vedtektsunntak derfor bør vurderes på nytt.

**Styrets innstilling**

Styret viser til at varmekabler på bad ikke er en del av den opprinnelige bygningskonstruksjonen. Det anses derfor som naturlig at skader på varmekabler dekkes av den enkelte andelseier, og ikke av fellesskapet.

Dersom borettslaget skulle påta seg ansvar for skader på varmekabler, ville dette over tid kunne føre til økte fellesutgifter for samtlige andelseiere.

Ettersom styret mener at varmekabler ikke bør omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar, finner styret ingen grunn til å endre dagens vedtekter (§ 52).

Styrets begrunnelse for å videreføre dagens vedtektsbestemmelse

**§ 52 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt vedlikeholdsplikten 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, forutsatt at dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, samt ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, **med unntak av varmekabler**.

**Styrets innstilling:** Forslaget avvises.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret utrede og fremme forslag til endring av vedtektene slik at varmekabler på bad likestilles med øvrige faste installasjoner i bygningskonstruksjonen. Utredningen skal blant annet vurdere konsekvenser for forsikringsdekning og kostnadsfordeling.

---

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Tor Ansgar Bakken

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

- Kirsten Maibritt Christensen

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

- Ann Karin Steen

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

---

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:

- Ottar H Johansen
- Tor Ansgar Bakken

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

- Kirsten Maibritt Christensen
- Roger Storslett

---

Sak 13

## Valg av valgkomité, delegater med vara til Oppsal Vaktmestersentral og velferdskomitè

### Roller og kandidater

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

- Bjørg Eli Skjørdal
- Roger Storslett

**Valg av 1 delegert til oppsal vaktmestersentral** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegert til oppsal vaktmestersentral:

- Tor Ansgar Bakken

**Valg av 1 varadelegert til oppsal vaktmestersentral** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegert til oppsal vaktmestersentral:

- Kenneth Haghus

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

- Ann-Rennée Sletmoe
- Greta Ristad

## Styrets arbeid

### Styremøter

Styret ble valgt på generalforsamlingen 23. april 2025. I løpet av perioden har styret avholdt 14 styremøter og to arbeidsmøter. Det er også gjennomført to møter med Oppsal Vaktmestersentral samt ett felles møte med blokktillitsvalgte.

Styret oppfordrer beboerne til å holde seg oppdatert på informasjon som publiseres på Vibbo under «Temaer».

### Vedlikehold

Styret gjennomfører jevnlige befaringer av blokkene og uteområdene for å sikre nødvendig vedlikehold og prioritering av tiltak. Oppgradering og utskifting av utslitte vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene følges opp fortløpende.

I perioden er det gjennomført utskifting av oppgangsdører samt dører til kjeller og loft. Arbeidet har i hovedsak gått etter planen, selv om det har vært enkelte utfordringer knyttet til tilpasning mellom eksisterende og nye løsninger. Totalt er det byttet ut om lag 400 dører.

Det er også installert nytt låssystem fra iLOQ i Fuglemyra. Systemet er en moderne og sikker løsning som ikke er avhengig av strøm.

### Uteområder

Styret har arbeidet med oppgradering av uteområdene. Dette omfatter blant annet etablering av nye sitteplasser med stålgriller, legging av kantstein, asfaltering ved flere inngangspartier, reparasjon av grunnmur samt ny oppmerking av parkeringsplasser.

### Arrangementer og fellesskap

Julegrantenningen første søndag i advent ble også i år gjennomført på lekeplassen i Oppsalstubben med godt oppmøte av både store og små. Arrangementet er en hyggelig tradisjon som bidrar til fellesskap i borettslaget.

Borettslagets «nye» skøytebanemester har overtatt ansvaret for isleggingen, og sørget for at barn og voksne har hatt glede av skøytebanen gjennom vinteren. Tusen takk for innsatsen.

Styret ønsker også å takke blokktillitsvalgte for innsatsen de gjør gjennom året, blant annet i forbindelse med dugnader og oppfølging i blokkene.

### Velferden i Fuglemyra

Velferden har ansvar for utleie og vedlikehold av Fuglemyra kafe, samt det praktiske rundt julegrantenningen. I løpet av året har kafeen hatt om lag 115 utleiedager, hovedsakelig i helgene, men også enkelte ukedager med faste leietakere. Arbeidet i velferden utføres for tiden av tre personer.

Til generalforsamlingen i Fuglemyra Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Fuglemyra 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, 1. mars 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

# FUGLEMYRA BORETTSLAG
# ORG.NR. 952 358 154, KLIENTNR. 145

## 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.** | | **19 110 579** | **18 693 254** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -32 487 985 | 4 156 284 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 1 148 404 | 1 141 769 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | | 0 | -530 625 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 15 | 96 961 347 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -71 578 825 | -4 754 326 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -32 179 | -38 290 |
| Endring egenkapital i fellesanlegg | | -81 322 | 442 513 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-6 070 560** | **417 325** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **13 040 019** | **19 110 579** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 13 967 166 | 19 970 723 |
| Kortsiktig gjeld | | -927 147 | -860 144 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **13 040 019** | **19 110 579** |

# FUGLEMYRA BORETTSLAG
# ORG.NR. 952 358 154, KLIENTNR. 145

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 37 055 519 | 34 343 967 | 37 253 000 | 38 889 926 |
| Antenneanlegg | | 0 | 67 943 | 65 000 | 65 000 |
| Andre inntekter | 3 | 524 312 | 405 857 | 200 000 | 200 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **37 579 831** | **34 937 953** | **37 518 000** | **39 154 926** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -274 514 | -254 015 | -275 000 | -456 000 |
| Styrehonorar | 5 | -814 000 | -790 000 | -814 000 | -846 000 |
| Avskrivninger | 15 | -1 148 404 | -1 141 769 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -31 375 | -28 500 | -31 000 | -32 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -425 230 | -408 875 | -432 000 | -444 000 |
| Konsulenthonorar | | -80 346 | -78 636 | -70 000 | -70 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -38 747 106 | -3 266 714 | -37 100 000 | -4 260 000 |
| Forsikringer | | -1 171 340 | -1 098 530 | -1 321 000 | -1 299 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -9 308 399 | -8 574 021 | -9 597 000 | -9 772 000 |
| Kostnader sameie | 19 | -3 108 976 | -3 851 284 | -3 680 000 | -3 915 000 |
| Energi/fyring | 9 | -7 682 770 | -5 110 769 | -6 020 000 | -5 925 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -3 005 910 | -2 931 402 | -3 120 000 | -3 126 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 551 791 | -1 360 785 | -1 495 000 | -1 549 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-67 350 160** | **-28 895 301** | **-63 955 000** | **-31 694 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-29 770 329** | **6 042 653** | **-26 437 000** | **7 460 426** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 661 406 | 609 191 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -3 379 062 | -2 495 560 | -3 336 000 | -3 245 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-2 717 656** | **-1 886 369** | **-3 336 000** | **-3 245 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-32 487 985** | **4 156 284** | **-29 773 000** | **4 215 426** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 0 | 4 156 284 | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | -32 487 985 | 0 | | |

# FUGLEMYRA BORETTSLAG
# ORG.NR. 952 358 154, KLIENTNR. 145

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 142 067 086 | 142 067 086 |
| Tomt | | 2 659 521 | 2 659 521 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 19 | 319 803 | 238 481 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 6 351 620 | 7 500 024 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 239 130 | 1 189 354 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **151 637 160** | **153 654 466** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 2 698 | 880 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 964 988 | 1 811 620 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 281 688 | 1 280 527 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 10 534 634 | 16 721 151 |
| Innestående i andre banker | | 183 158 | 156 545 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **13 967 166** | **19 970 723** |
| **SUM EIENDELER** | | **165 604 325** | **173 625 189** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 657 * 100 | | 65 700 | 65 700 |
| Opptjent egenkapital | | 93 170 579 | 125 658 564 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **93 236 279** | **125 724 264** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 66 708 083 | 41 325 561 |
| Borettsinnskudd | 16 | 4 589 100 | 4 589 100 |
| Annen langsiktig gjeld | 17 | 143 717 | 1 126 120 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **71 440 900** | **47 040 781** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 908 907 | 847 272 |
| Påløpte renter | | 18 240 | 12 872 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **927 147** | **860 144** |
| . | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **165 604 325** | **173 625 189** |
| | | | |
| Pantstillelse | 18 | 71 582 800 | 80 392 800 |
| Garantiansvar | 19 | 4 110 682 | 2 386 968 |

Oslo, 25.02.2026
Styret i Fuglemyra Borettslag

Tor Ansgar Bakken
/s/

Kirsten Maibritt Christensen /s/

Kenneth Haghus /s/

Kjersti Johannessen
/s/

Halvard Ottar Johansen /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

| | |
|---|---|
| Parkering med motorvarme | 38 920 |
| Parkering med ladestolper | 51 920 |
| Felleskostnader | 36 116 115 |
| Lokaler | 7 140 |
| Parkeringsleie | 841 424 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **37 055 519** |

## NOTE 3
## ANDRE INNTEKTER

| | |
|---|---|
| Avregning energi | 162 183 |
| Lokale | 55 615 |
| Kortterminal/vaskeri | 182 517 |
| Nøkler | 11 815 |
| Parkering | 56 400 |
| Strøm el-bil | 55 782 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **524 312** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -140 000 |
| Arbeidsgiveravgift | -134 514 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-274 514** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -814 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-814 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -33 923 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -31 375 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-31 375** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Selvaag Prosjekt AS | -34 723 164 |
| Steinbakken Entreprenør AS | -3 892 943 |
| Tilskudd OBOS miljøtiltak | 1 189 354 |
| Refusjoner (viderefakturerte kostnader) | 73 875 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-37 352 878** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -106 331 |
| Drift/vedlikehold VVS | -114 518 |
| Drift/vedlikehold elektro | -228 538 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -178 525 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -366 305 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -332 796 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -3 904 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -34 179 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -29 132 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-38 747 106** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -5 604 342 |
| Renovasjonsgebyr | -3 704 056 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-9 308 399** |

**NOTE 9**

| | |
|---|---|
| **ENERGI/FYRING** | |
| Elektrisk energi | -342 804 |
| Varmesentralen | -72 545 |
| Fjernvarme | -7 267 421 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-7 682 770** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -3 600 |
| Container | -109 394 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -22 680 |
| Håndverktøy | -9 160 |
| Diverse utstyr | -20 405 |
| Annet driftsmateriale | -30 903 |
| Lyspærer og sikringer | -17 676 |
| Vakthold | -15 468 |
| Renhold ved firmaer | -912 043 |
| Andre driftskostnader | -54 600 |
| Kontor- og datarekvisita | -40 410 |
| Trykksaker | -59 569 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 990 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -33 923 |
| Andre kontorkostnader | -37 362 |
| Telefon, annet | -11 874 |
| Porto | -685 |
| Kontingenter | -132 600 |
| Gave, fradragsberettiget | -28 140 |
| Bank- og kortgebyr | -5 063 |
| Velferdskostnader | -4 248 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 551 791** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 12 929 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 648 347 |
| Renter Nordea Bank | 130 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **661 406** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter Handelsbanken | -1 076 184 |
| Pantegjeldsrenter Handelsbanken | -852 850 |
| Pantegjeldsrenter Handelsbanken | -1 038 455 |
| Pantegjeldsrenter OBOS-banken | -228 070 |
| Pantegjeldsrenter OBOS-banken | -183 502 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-3 379 062** |

**NOTE 13**

**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 1961 | 30 870 500 |
| Oppskrevet 1972 | 1 431 325 |
| Korrigering | 850 000 |
| Tilgang 1992 | 108 915 261 |
| **SUM BYGNINGER** | **142 067 086** |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1060 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Kontormøbler | | |
| Tilgang 2008 | 56 892 | |
| Tilgang 2013 | 39 290 | |
| Avskrevet tidligere | -96 181 | |
| | | 1 |
| PC med utstyr | | |
| Tilgang 2023 | 44 517 | |
| Avskrevet tidligere | -29 678 | |
| Avskrevet i år | -14 838 | |
| | | 1 |
| Benk | | |
| Tilgang 2023 | 34 800 | |
| Avskrevet tidligere | -23 200 | |
| Avskrevet i år | -11 599 | |
| | | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2019 | 453 633 | |
| Tilgang 2023 | 422 125 | |
| Avskrevet tidligere | -735 048 | |
| Avskrevet i år | -140 710 | |
| | | 0 |
| Sykkelbod | | |
| Tilgang 2018 | 1 034 356 | |
| Avskrevet tidligere | -724 045 | |
| Avskrevet i år | -103 437 | |
| | | 206 874 |

| | | |
|---|---|---|
| Søppelbrønn | | |
| Tilgang 2022 | 7 546 250 | |
| Tilgang 2023 | 635 000 | |
| Tilgang 2024 | 530 625 | |
| Avskrevet tidligere | -1 689 312 | |
| Avskrevet i år | -877 820 | |
| | | 6 144 743 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **6 351 620** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-1 148 404** |

**NOTE 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 10 år. | | |
| Opprinnelig 2019 | -46 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 22 326 860 | |
| Nedbetalt i år | 23 673 140 | |
| | | 0 |
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -20 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 347 579 | |
| Nedbetalt i år | 17 652 421 | |
| | | 0 |
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -30 000 000 | |
| Nedbetalt i år | 30 000 000 | 0 |
| | | |
| OBOS-banken AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 16 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -37 149 789 | |
| Nedbetalt i år | 253 264 | |
| | | -36 896 525 |
| OBOS-banken AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 25 år, avdragsfritt frem til 30.11.27 | | |
| Opprinnelig 2025 | -29 811 558 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -29 811 558 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-66 708 083** |

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| **Leiligheter** | **OBOS-banken**<br>**Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027** | **Første avdrag er 30/11-2027** |
|---|---|---|
| Alle leiligheter | | 100-200 |

**NOTE 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1961 | -4 576 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 432 225 |
| Økt 2005 | -7 100 |
| Økt 1986 | -6 900 |
| Oppskrevet 1972 | -1 431 325 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-4 589 100** |

**NOTE: 17**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -143 717 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-143 717** |

**NOTE 18**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 4 589 100 |
| Pantelån | 66 708 083 |
| **TOTALT** | **71 297 183** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 142 067 086 |
| Tomt | 2 659 521 |
| **TOTALT** | **144 726 607** |

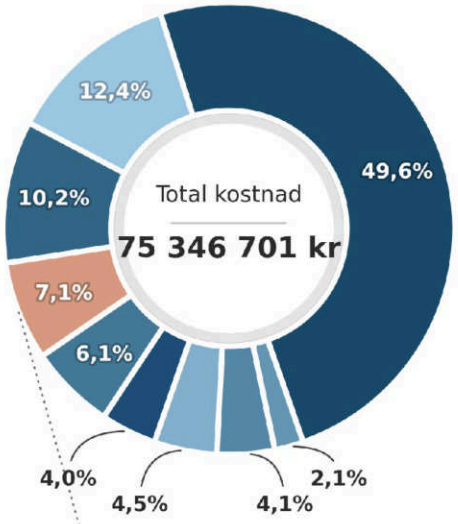
**NOTE 19**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*
Selskapet eier 15,97 % av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 4 110 682.

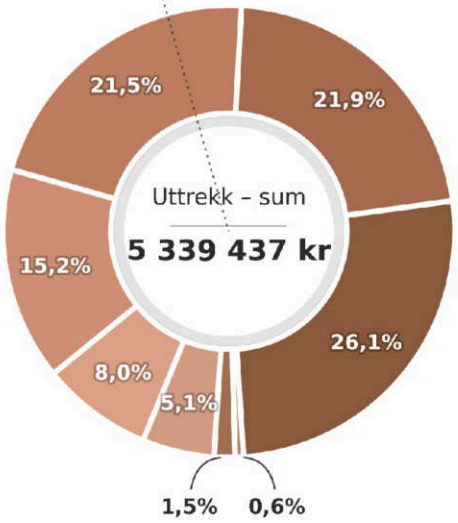
Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

# Kostnadsdiagram Fuglemyra Borettslag




| | |
|---|---|
| **Større rehabiliteringskostnader** | 37 352 878 kr |
| **Kommunale avgifter** | 9 308 399 kr |
| **Energi/fyring** | 7 682 770 kr |
| **Mindre kostnader** | 5 339 437 kr |
| **Avdrag på lån** | 4 617 478 kr |
| **TV-anlegg/bredbånd** | 3 005 910 kr |
| **Finanskostnader** | 3 379 062 kr |
| **Kostnader sameie** | 3 108 976 kr |
| **Andre driftskostnader** | 1 551 791 kr |




| | |
|---|---|
| **Øvrig drift og vedlikehold** | 1 394 228 kr |
| **Forsikringer** | 1 171 340 kr |
| **Avskrivninger** | 1 148 404 kr |
| **Styrehonorar** | 814 000 kr |
| **Forretningsførerhonorar** | 425 230 kr |
| **Personalkostnader** | 274 514 kr |
| **Konsulenthonorar** | 80 346 kr |
| **Revisjonshonorar** | 31 375 kr |

# Kostnadsforklaring – Fuglemyra Borettslag 2025

## Større rehabiliteringskostnader

Beløp: 37 352 878 kr

Posten gjelder større rehabiliteringsarbeider i 2025. For dette året knytter kostnaden seg primært til dører og inngangspartier.

## Kommunale avgifter

Beløp: 9 308 399 kr

Lovpålagte gebyrer fra kommunen: vann- og avløp (VA), renovasjon for avfallshåndtering, og eventuell eiendomsskatt der dette er innført.

## Energi/fyring

Beløp: 7 682 770 kr

Strøm/fyring til fellesarealer og tekniske systemer. Påvirkes av forbruk, energipriser, isolasjon og styring.

## Avdrag på lån

Beløp: 4 617 478 kr

Nedbetaling av selve lånebeløpet. Ikke en driftskostnad i regnskapet, men en kontantutgang som påvirker felleskostnadene.

## Finanskostnader

Beløp: 3 379 062 kr

Renter og gebyrer på borettslagets lån.

## Kostnader sameie

Beløp: 3 108 976 kr

Andel driftskostnader i Oppsal vaktmestersentral (Fuglemyra eier 15,97 %).

## TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 3 005 910 kr

Kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd. Kostnaden dekker abonnement og eventuelle tilleggspakker som fordeles på beboerne.

## Andre driftskostnader

Beløp: 1 551 791 kr

Primært renhold ved firma, leie av containere og kontor-/datarekvisita.

## Øvrig drift og vedlikehold

Beløp: 1 394 228 kr

Løpende drift og planmessig vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg (VVS, elektro mv.) samt uteområder og mindre tiltak gjennom året.

## Forsikringer

Beløp: 1 171 340 kr

Felles bygningsforsikring. Premien påvirkes av dekningstype, skadesaker, markedspriser og egenandeler.

## Avskrivninger

Beløp: 1 148 404 kr

Lineære avskrivninger på varige driftsmidler (f.eks. søppelbrønner, sykkelbod, IT/utstyr).

## Styrehonorar

Beløp: 814 000 kr

Fast godtgjørelse vedtatt av generalforsamlingen til styrets medlemmer. Dekker styrearbeid, møter og oppfølging gjennom året.

## Forretningsførerhonorar

Beløp: 425 230 kr

Vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, likviditetsstyring, innkreving av felleskostnader og rådgivning.

## Personalkostnader

Beløp: 274 514 kr

Opplysningspliktige godtgjørelser og arbeidsgiveravgift (ingen ansatte; AGA knytter seg til styrehonorar).

## Konsulenthonorar

Beløp: 80 346 kr

Rådgiver- og konsulenttjenester utenom ordinær forretningsførsel. Kan gjelde juridisk bistand, teknisk vurdering eller prosjektrådgivning.

## Revisjonshonorar

Beløp: 31 375 kr

Kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet, inkludert kontrollhandlinger og rapportering.

Sak til generalforsamlingen, barnevognbokser
08.01.26_oppdatert

**Bakgrunn:**

For småbarnsfamiliene i borettslaget som er avhengig av barnevogn i hverdagen er det nødvendig å ha et tørt, trygt og tilgjengelig sted å sette barnevogna. Selv om sykkelskurene delvis dekker behovet opplever vi utfordringer med plassmangel og værforhold. Der det er mange barnevogner i samme blokk må man til tider «spille tetris» og flytte rundt på vogner og sykler hver morgen for å komme seg inn og ut, og spesielt har dette vært et problem i sommerhalvåret. På høst- og vinterstid er det et problem at sykkelskuret ikke beskytter godt nok mot vær og vind, så man kan oppleve at vognene blir våte, kalde eller fylt med snø. I tillegg til at det vil lette hverdagen for småbarnsfamiliene i borettslaget, vil det gjøre sykkelskurene mer tilgjengelig for alle som har syklene sine der. Det vil også være gunstig for alle som en gang skal selge, ettersom dette er noe potensielle kjøpere med behov for barnevogn er opptatt av og ser spesifikt etter på visning. Disse barnevognboksene finnes i våre nabo-borettslag, f.eks. Oppsal borettslag og Solhøgda borettslag (se vedlagte bilder og lenker til leverandører i vedlegget).

**Forslag til vedtak:**

Borettslaget går til innkjøp av et visst antall barnevognbokser som kan lånes ut til beboere ved behov.

**Navn på forslagsstillere:**

Josh Berry og Hege Larsson Aas (Oppsalstubben 2A)

Seline Johanne Lunde og Frode Lunde (Oppsalstubben 2A)

Andreas Instebø Jamne og Silje Skauge (Vetlandsveien 74B)

Sak til generalforsamlingen, barnevognbokser
08.01.26_oppdatert

**Vedlegg: Lenker til forhandlere og bilder av barnevognbokser i nabo-borettslag**

https://www.infravelo.no/produkt/km-barnevognboks/

https://www.suveren.no/produkt/sr-barnevogngarasje/











0145 Fuglemyra Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

B. Styremedlemmer/leder som ikke er på valg:

Navn: Ottar H. Johansen

Navn: Kenneth Haghus

Navn: Kjersti Johannesen

Som Styreleder/Styremedlemmer foreslås:

Styreleder:

Navn: Tor Ansgar Bakken Adresse: Vetlandsveien 69B

Styremedlem:

Navn: Kirsten Maibritt Christensen Adresse: Vetlandsveien 69B

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ann Karin Steen Adresse: Oppsaltoppen 12B

2. Her har vi ingen på nåværende tidspunkt. Vil bli utlyst på Generalforsamlingen.

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tor Ansgar Bakken Adresse: Vetlandsveien 69B

Navn: Ottar H Johansen Adresse: Vetlandsveien 76

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kirsten Maibritt Christensen Adresse: Vetlandsveien 69B

Navn: Kenneth Haghus Adresse: Oppsalstubben 2 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Bjørg Eli Skjørdal Adresse: Oppsaltoppen 13 B

Navn: Roger Storslett Adresse: Vetlandsveien 69A

F. Som delegert og varadelegert i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Tor Ansgar Bakken Adresse: Vetlandsveien 69B

Navn: Kenneth Haghus Adresse: Oppsalstubben 2 A

G. Som velferdskomiteen foreslås:

Navn: Greta Ristad Adresse: Kampheimveien 28B

Navn: Ann-Renée Sletmoe Adresse: Kampheimveien 32A

Velferdskomiteen vil på nåværende tidspunkt bestå av disse to som har sagt ja til gjenvalg.

Kan suppleres på Generalforsamlingen.

Dato 24.03.2026

I valgkomiteen for Fuglemyra Borettslag

Roger Storslett, Vetlandsveien 69A

: Bjørg Eli Skjørdal, Oppsaltoppen 13B

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
**Selskapsnummer:** 145 **Selskapsnavn:** FUGLEMYRA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan 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:** _____

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 145
FUGLEMYRA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i FUGLEMYRA BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/145

**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**

Analoge stemmer leveres til styret.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i FUGLEMYRA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Gretha C. Ristad og Ole Fredrik Arneberg er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av revisor

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

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

### Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.

---

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
**Selskapsnummer:** 145 **Selskapsnavn:** FUGLEMYRA 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**

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Gretha C. Ristad og Ole Fredrik Arneberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av revisor**

Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 145
FUGLEMYRA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i FUGLEMYRA BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**
23. april 2025 kl. 18:00, Oppsal Kirke (Menighetssalen).

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av 2 til valgkomité
11. Valg av delegert med vara til Oppsal Vaktmestersentral
12. Valg av 3 til velferdskomiteen

Med vennlig hilsen,
**Styret i FUGLEMYRA BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.

---

Sak 4

## 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 5

## 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. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 814 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 814 000

---

Sak 7

## Andre honorarer

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

Valgkomité honoreres med kr 10 000

Velferdskomité honoreres med kr 60 000

Prosjektledelse honoreres med kr 70 000

**Forslag til vedtak**

De fremlagte honorarer vedtas

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Kenneth Haghus
- Kjersti Johannessen
- Ottar H Johansen

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

- Ann Karin Steen
- Elin Sollid

**Vedlegg**

1. Valg av styret i Fuglemyra Borettslag.pdf

---

Sak 9

## 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 delegater** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegater:

- Ottar H Johansen
- Tor Ansgar Bakken

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

- Kenneth Haghus
- Kirsten Maibritt Christensen

---

Sak 10

## Valg av 2 til valgkomité

### Roller og kandidater

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

- Bjørg Eli Skjørdal
- Roger Storslett

---

Sak 11

## Valg av delegert med vara til Oppsal Vaktmestersentral

### Roller og kandidater

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

- Tor Ansgar Bakken

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

- Kenneth Haughus

---

Sak 12

## Valg av 3 til velferdskomiteen

### Roller og kandidater

**Valg av 3 velferdskomité** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som velferdskomité:

- Ann Renee Sletmo
- Greta Ristad
- Steffen Hempel

Styrets arbeid

Styret ble valgt på generalforsamling 23.april 2024.

Styret har avholdt tretten styremøter og tre arbeidsmøter i perioden. Vi har også hatt et møte med Oppsal Vaktmestersentral.

Vi jobber med generelt vedlikehold; og befaringer foretas fortløpende på blokkene og uteområder, slik at vi til enhver tid kan sette inn tiltak der det trengs mest.

I samarbeid med garasjelaget har vi asfaltert foran en del garasjer. Vi har også asfaltert den store lekeplassen ved tiuren og satt opp nye gjerder ved plassen rundt tiuren.

Det er også reparert/oppgradert gjerder på borettslagets uteområder.

I tillegg har vi skiftet ut utslitte vaskemaskiner og tørketromler i vaskerier.

Styret har vært i dialog med kommunen, men det er lite vi kan gjøre for å påvirke saker som allerede er vedtatt. Parkeringsplasser ved Vetlandsveien 69 er nedlagt som følge av kommunens plan om å stenge Vetlandsveien mellom Solbergliveien og Oppsaltoppen. Alle som parkerte der, har fått annen plass.

Mye av arbeidet er det samme hvert år, i tillegg har vi brukt tid på planlegging og forarbeider vedr. skiftning av oppgangsdører, inngangspartiene får ny puss, belysning m.m. calling anlegg og branndører i kjellere og på loft.

Vi har også jobbet med å planlegge og tilrettelegge et helt nytt låssystem for hele fellesarealet til borettslaget.

Julegrantenningen første søndag i advent ble igjen en suksess. Det var stort oppmøte av store og små på lekeplassen i Oppsalstubben. Det er hyggelig å se at vi kan opprettholde denne tradisjonen.

Velferdskomiteen i Fuglemyra består av tre personer. De har ansvaret for utleie og vedlikehold av Fuglemyra Kafe og i tillegg det praktiske rundt julegrantenningen på lekeplassen 1. søndag i advent. Det har vært rundt 100 utleiedager i Fuglemyra kafe, mest i helgene, men også ukedager hvor vi har noen faste leietagere. Kafeen holder stengt i skolens sommerferie.

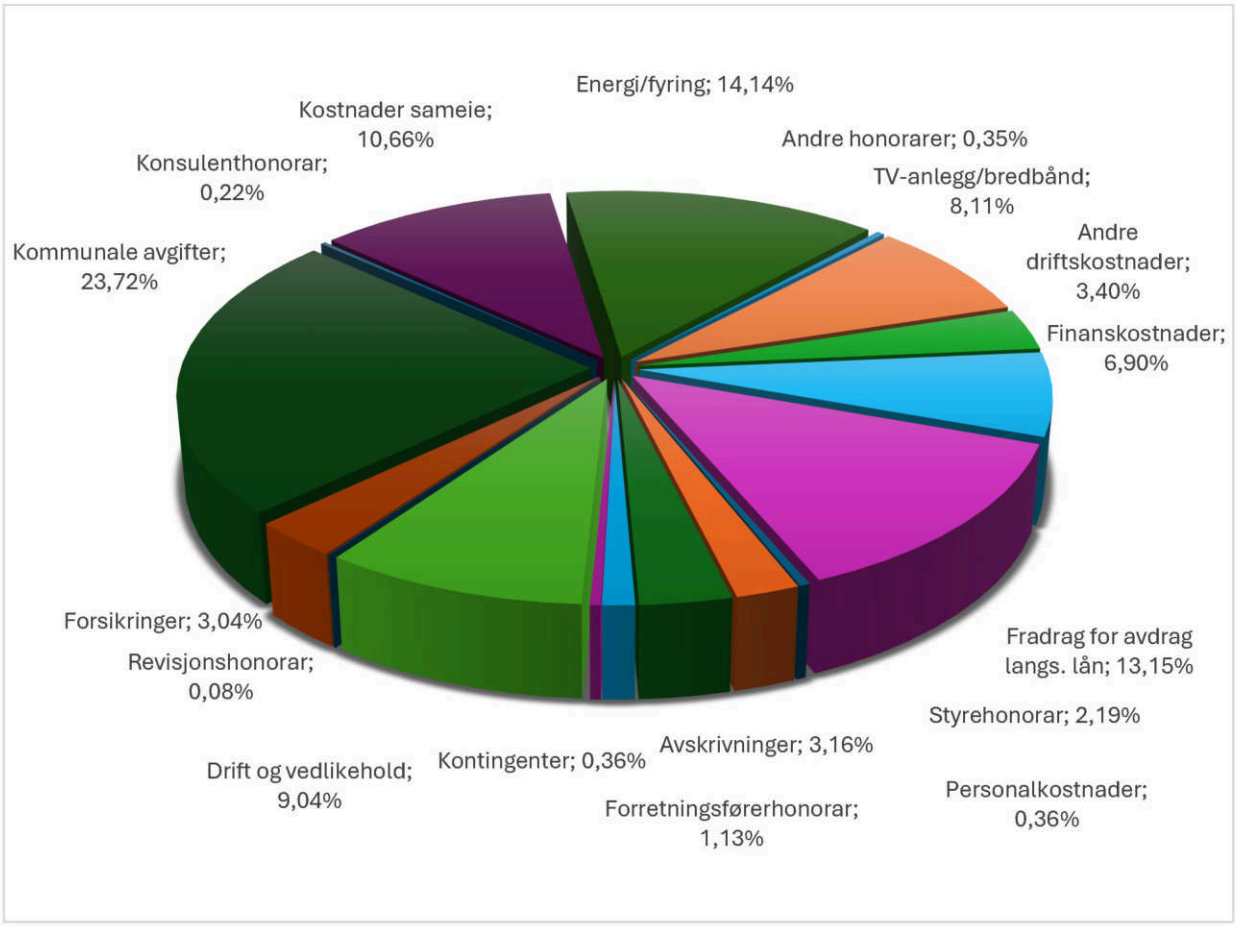
Styret ønsker også å takke alle blokktillitsvalgte for arbeidet de gjør med å organisere dugnader og ellers være behjelpelig når styret ber om det.

En stor takk til vår egen skøytebanemester som nå har avsluttet sitt mangeårige arbeid med å sørge for at barn og voksne har hatt en fin skøytebane når været har tillatt det.

Styret minner om å sjekke på Vibbo/temaer, der finnes det mye informasjon som kan gi svar på mange av de vanligste spørsmålene beboerne har.

# Kostnadsdiagram til regnskapet

Kostnadsdiagrammet under er ment å være en visuell representasjon over de kostnadene som er påløpt i Fuglemyra Borettslag for regnskapsåret 2024. Inkludert i diagrammet er også avdrag på lån, selv om dette i seg selv ikke er en kostnad.



Til generalforsamlingen i Fuglemyra Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. februar 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

# FUGLEMYRA BORETTSLAG
# ORG.NR. 952 358 154, KUNDENR. 145

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **18 693 254** | **18 352 971** |
| | | | |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 4 156 284 | 4 766 108 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 1 141 769 | 1 088 707 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 15 | -530 625 | -1 136 442 |
| Fradrag for avdrag langs. lån | 16 | -4 754 326 | -4 738 383 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -38 290 | -21 416 |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | | 442 513 | 381 709 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **417 325** | **340 283** |
| | | | |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **19 110 579** | **18 693 254** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 19 970 723 | 19 798 292 |
| Kortsiktig gjeld | -860 144 | -1 105 038 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **19 110 579** | **18 693 254** |

# FUGLEMYRA BORETTSLAG
# ORG.NR. 952 358 154, KUNDENR. 145

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 34 343 967 | 31 266 096 | 34 543 000 | 34 577 000 |
| Antenneanlegg | | 67 943 | 64 770 | 65 500 | 65 000 |
| Andre inntekter | 3 | 526 043 | 540 028 | 200 000 | 200 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **34 937 953** | **31 870 894** | **34 808 500** | **34 842 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -129 015 | -115 620 | -116 000 | -135 000 |
| Styrehonorar | 5 | -790 000 | -750 000 | -790 000 | -814 000 |
| Avskrivninger | 16 | -1 141 769 | -1 088 707 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -28 500 | -28 500 | -30 000 | -31 000 |
| Andre honorarer | | -125 000 | -70 000 | -140 000 | -140 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -408 875 | -388 295 | -411 000 | -432 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -78 636 | -129 576 | -70 000 | -70 000 |
| Kontingenter | | -131 400 | -131 400 | -131 400 | -131 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -3 266 714 | -1 854 808 | -5 140 000 | -37 100 000 |
| Forsikringer | | -1 098 530 | -916 791 | -1 009 000 | -1 321 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -8 574 021 | -7 210 121 | -8 361 000 | -9 597 000 |
| Kostnader sameie | 15 | -3 851 284 | -3 234 959 | -3 200 000 | -3 680 000 |
| Energi/fyring | 10 | -5 110 769 | -5 446 477 | -5 620 000 | -6 020 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 931 402 | -2 794 210 | -3 000 000 | -3 120 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 229 385 | -1 154 146 | -1 236 500 | -1 364 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-28 895 301** | **-25 313 610** | **-29 254 900** | **-63 955 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **6 042 653** | **6 557 284** | **5 553 600** | **-29 113 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 609 191 | 450 820 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -2 495 560 | -2 241 996 | -2 425 000 | -3 336 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 886 369** | **-1 791 176** | **-2 425 000** | **-3 336 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **4 156 284** | **4 766 108** | **3 128 600** | **-32 449 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 4 156 284 | 4 766 108 | | |

# FUGLEMYRA BORETTSLAG
# ORG.NR. 952 358 154, KUNDENR. 145

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 142 067 086 | 142 067 086 |
| Tomt | | 2 659 521 | 2 659 521 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 15 | 238 481 | 680 994 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 7 500 024 | 8 111 168 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 1 189 354 | 1 011 059 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **153 654 466** | **154 529 828** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 880 | 880 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 811 620 | 1 726 790 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 280 527 | 2 285 728 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 16 721 151 | 15 668 959 |
| Innestående i andre banker | | 156 545 | 115 935 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **19 970 723** | **19 798 292** |
| **SUM EIENDELER** | | **173 625 189** | **174 328 120** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 657 * 100 | | 65 700 | 65 700 |
| Opptjent egenkapital | | 125 658 564 | 121 502 280 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **125 724 264** | **121 567 980** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 41 325 561 | 46 079 887 |
| Borettsinnskudd | 18 | 4 589 100 | 4 589 100 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 1 126 120 | 986 115 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **47 040 781** | **51 655 102** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 847 272 | 1 091 151 |
| Påløpte renter | | 12 872 | 13 887 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **860 144** | **1 105 038** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **173 625 189** | **174 328 120** |
| Pantstillelse | 20 | 80 392 800 | 80 392 800 |
| Garantiansvar | 15 | 2 386 968 | 2 787 221 |

Oslo, 10.02.2025
Styret i Fuglemyra Borettslag

Tor Ansgar Bakken /s/ Kirsten Maibritt Christensen /s/ Kenneth Haghus /s/

Kjersti Johannessen /s/ Ottar H Johansen /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

**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**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 33 444 468 |
| Parkeringsleie | 851 942 |
| Strøm/lys | 73 700 |
| Strøm motorvarmere | 40 320 |
| Lokaler | 7 140 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **34 417 570** |

| **REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD** | |
|---|---|
| Parkering | -55 423 |
| Strøm el-bil | -16 500 |
| Parkering med Motorvarme | -1 680 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **34 343 967** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Parkering | 5 440 |
| Lokale-/lagerleie | 52 840 |
| Kortterminal/vaskeri | 188 129 |
| Fjernvarme Oppsalstubben 3 | 194 759 |
| Nøkler | 28 475 |
| Garasjelaget | 56 400 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **526 043** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -129 015 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-129 015** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 790 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 31 932, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 500.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -15 438 |
| Tilleggstjenester, OBOS | -58 346 |
| Andre konsulenthonorarer | -4 852 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-78 636** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -128 412 |
| Drift/vedlikehold VVS | -119 408 |
| Drift/vedlikehold elektro | -141 378 |

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 268 888 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -12 364 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -88 374 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -283 113 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -194 485 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -22 500 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | 13 108 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| Kostnader dugnader | -899 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-3 266 714** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -5 040 975 |
| Renovasjonsavgift | -3 533 046 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-8 574 021** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -306 575 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -71 982 |
| Fjernvarme | -4 732 212 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-5 110 769** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -109 100 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -22 510 |
| Verktøy og redskaper | -6 493 |
| Telefon-/kontormaskiner | -37 235 |
| Driftsmateriell | -13 062 |
| Lyspærer og sikringer | -2 674 |
| Vakthold | -14 724 |
| Renhold ved firmaer | -879 974 |
| Andre fremmede tjenester | -41 585 |
| Kontor- og datarekvisita | -9 750 |
| Trykksaker | -24 001 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -31 932 |
| Andre kontorkostnader | -55 |
| Telefon, annet | -10 797 |
| Porto | -3 075 |
| Kontingenter | -500 |
| Bank- og kortgebyr | -4 978 |

| | |
|---|---|
| Velferdskostnader | -16 940 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 229 385** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 18 575 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 590 482 |
| Renter bank | 134 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **609 191** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -1 022 321 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -1 472 506 |
| Renter på leverandørgjeld | -733 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 495 560** |

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 1961 | 30 870 500 |
| Oppskrevet 1972 | 1 431 325 |
| Korrigering | 850 000 |
| Tilgang 1992 | 108 915 261 |
| **SUM BYGNINGER** | **142 067 086** |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1060 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*
Selskapet eier 16,35 % av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 386 968.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 16**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Kontormøbler | | |
| Tilgang 2008 | 56 892 | |
| Tilgang 2013 | 39 290 | |
| Avskrevet tidligere | -96 181 | |
| | | 1 |
| PC med utstyr | | |
| Tilgang 2023 | 44 517 | |
| Avskrevet tidligere | -14 839 | |
| Avskrevet i år | -14 839 | |
| | | 14 839 |
| BENK | | |
| Tilgang 2023 | 34 800 | |
| Avskrevet tidligere | -11 600 | |
| Avskrevet i år | -11 600 | |
| | | 11 600 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2019 | 453 633 | |
| Tilgang 2023 | 422 125 | |
| Avskrevet tidligere | -594 340 | |
| Avskrevet i år | -140 708 | |
| | | 140 710 |
| Sykkelbod | | |
| Tilgang 2018 | 1 034 356 | |
| Avskrevet tidligere | -620 610 | |
| Avskrevet i år | -103 435 | |
| | | 310 311 |
| Søppelbrønn | | |
| Tilgang 2022 | 7 546 250 | |
| Tilgang 2023 | 635 000 | |
| Tilgang 2024 | 530 625 | |
| Avskrevet tidligere | -818 125 | |
| Avskrevet i år | -871 187 | |
| | | 7 022 563 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **7 500 024** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-1 141 769** |

**NOTE: 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | |
|---|---|
| Handelsbanken | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år. | |
| Opprinnelig 2019 | -46 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 18 186 915 |

| | | |
|---|---|---|
| Nedbetalt i år | 4 139 945 | |
| | | -23 673 140 |
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -20 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 733 198 | |
| Nedbetalt i år | 614 381 | |
| | | -17 652 421 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-41 325 561** |

**NOTE: 18**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1961 | -4 576 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 432 225 |
| Økt 2005 | -7 100 |
| Økt 1986 | -6 900 |
| Oppskrevet 1972 | -1 431 325 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-4 589 100** |

**NOTE: 19**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -1 126 120 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-1 126 120** |

**NOTE: 20**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 4 589 100 |
| Pantelån | 41 325 561 |
| **TOTALT** | **45 914 661** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 142 067 086 |
| Tomt | 2 659 521 |
| **TOTALT** | **144 726 607** |

## OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
## ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 16 830 426 | 15 870 036 | 16 486 000 | 18 320 000 |
| Avgiftspliktige inntekter | | 0 | 0 | 0 | 500 000 |
| Salg anleggsmidler | | 0 | 26 521 | 0 | 500 000 |
| Andre inntekter | 3 | 2 854 255 | 1 849 235 | 900 000 | 1 604 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **19 684 681** | **17 745 792** | **17 386 000** | **20 924 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 690 153 | -14 432 556 | -14 000 000 | -16 895 000 |
| Styrehonorar | 5 | -438 000 | -417 000 | -438 000 | -460 000 |
| Avskrivninger | 12 | -957 799 | -1 071 603 | -925 000 | -925 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -49 075 | -51 950 | -53 000 | -55 000 |
| Andre honorarer | | -23 100 | -21 000 | -22 000 | -23 100 |
| Forretningsførerhonorar | | -180 690 | -173 405 | -182 000 | -192 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -59 843 | -206 642 | -70 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -173 108 | -26 067 | -55 000 | -40 000 |
| Forsikringer | | -149 339 | -125 572 | -138 000 | -150 000 |
| Energi/fyring | | -85 064 | -147 285 | -165 000 | -150 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -3 356 023 | -3 288 084 | -3 100 000 | -2 402 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-22 162 193** | **-19 961 165** | **-19 148 000** | **-21 292 100** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-2 477 512** | **-2 215 374** | **-1 762 000** | **-368 100** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 13 397 | 16 394 | 3 000 | 3 000 |
| Finanskostnader | 11 | -3 749 | -1 804 | -3 000 | -1 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **9 648** | **14 590** | **0** | **2 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-2 467 864** | **-2 200 783** | **-1 762 000** | **-366 100** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -2 467 864 | -2 200 783 | | |

# OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
# ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 2 685 062 | 3 567 860 |
| Aksjer og andeler | 13 | 2 000 | 2 000 |
| Langsiktige fordringer | | 405 128 | 34 000 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **3 092 190** | **3 603 860** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 749 | 152 |
| Kundefordringer | | 129 091 | 628 568 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 95 426 | 76 497 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 826 163 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 76 104 | 359 471 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 689 | 112 452 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 47 | 610 095 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 134 | 496 301 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **308 240** | **3 109 698** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 400 430** | **6 713 558** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 458 473 | 3 926 337 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 458 473** | **3 926 337** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 23 883 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 178 599 | 329 298 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 219 875 | 1 194 253 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 1 519 600 | 1 263 670 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 941 957** | **2 787 221** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 400 430** | **6 713 558** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Omsetning av boliger i 2024

Det ble i 2024 omsatt 53 boliger. I gjennomsnittsprisen er ikke andel fellesgjeld tatt med.

| Antall solgte leiligheter | Antall rom | Gjennomsnitt pris |
|---|---|---|
| 11 | 1 | kr 3 637 727,27 |
| 6 | 2 | kr 4 011 666,67 |
| 31 | 3 | kr 4 438 903,23 |
| 5 | 4 | kr 6 256 000,00 |

**Større vedlikehold og rehabilitering**

**2022-2023** Nye avfallsbrønner for husholdningsavfall/ papir

**2021-2022** Rehabilitering/utskiftning av alle termostater/ventiler på alle radiatorene i borettslaget 2021/22.

**2019-2020** Utskifting av vinduer/ Balkongdører.

**2007** Rehabilitering av bad mm.
Alle badene var ferdig oppusset 15.04.10.

0145 Fuglemyra Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

B. Styremedlemmer/leder som ikke er på valg:

Navn: Tor Ansgar Bakken Adresse: Vetlandsveien 69B

Navn: Kirsten Maibritt Christensen Adresse: Vetlandsveien 69B

Som styremedlemmer foreslås:

| | | |
|---|---|---|
| Nestleder | Ottar H Johansen | Vetlandsveien 76 |
| Styremedlem | Kenneth Haghus | Oppsalstubben 2 A |
| Styremedlem | Kjersti Johannessen | Oppsaltoppen 17 A |

C. Som varamedlemmer foreslås:

| | | |
|---|---|---|
| Varamedlem | Elin Sollid | Oppsaltoppen 17 B |
| Varamedlem | Ann Karin Steen | Oppsaltoppen 12 B |

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

| | |
|---|---|
| Tor Ansgar Bakken | Vetlandsveien 69 B |
| Ottar H Johansen | Vetlandsveien 76 |

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

| | |
|---|---|
| Kirsten Maibritt Christensen | Vetlandsveien 69 B |
| Kenneth Haghus | Oppsalstubben 2 A |

E. Som valgkomité foreslås:

| | |
|---|---|
| Bjørg Eli Skjørdal | Oppsaltoppen 13 B |
| Roger Storslett | Vetlandsveien 69 A |

F. Andre utvalg

Representant i Oppsal Vaktmestersentral:

| | |
|---|---|
| Leder Tor Ansgar Bakken | Vetlandsveien 69 B |
| Nestleder Ottar H Johansen | Vetlandsveien 76 |

I tillegg kommer velferdskomiteen:

Greta Ristad
Ann Renee Sletmo
Steffen Hempl

| | | |
|---|---|---|
| Navn: Roger Storslett | Adresse | Vetlandsveien 69 A |
| Navn: Bjørg Eli Skjørdal | Adresse | Oppsaltoppen 13 B |

Dato 27.02.2025 I valgkomiteen for Fuglemyra Borettslag

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
**Selskapsnummer:** 145 **Selskapsnavn:** FUGLEMYRA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan 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:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FUGLEMYRA BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 952358154
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 223.

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:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **71**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gretha C. Ristad og Ole Fredrik Arneberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **147**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **75**
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: **146**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **76**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **75**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Protokoll til årsmøte 2025 for FUGLEMYRA BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 952358154
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Oppsal Kirke (Menighetssalen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 52
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Den digitale fremmøtelisten og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkomne eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg valgt. Som protokollvitner ble Ann-Renée Sletmoe og Roger Storslett valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 814 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 814 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Andre honorarer

Valgkomité honoreres med kr 10 000

Velferdskomité honoreres med kr 60 000

Prosjektledelse honoreres med kr 70 000

> **Forslag til vedtak:**
> De fremlagte honorarer vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlemmer (2 år)**

Følgende ble valgt:
Kenneth Haghus
Kjersti Johannessen
Ottar H Johansen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kenneth Haghus
Kjersti Johannessen
Ottar H Johansen

**Varamedlemmer (1 år)**

Følgende ble valgt:
Elin Sollid

Ann Karin Steen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Elin Sollid
Ann Karin Steen

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegater (1 år)**

Følgende ble valgt:
Tor Ansgar Bakken
Ottar H Johansen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tor Ansgar Bakken
Ottar H Johansen

**Varadelegater (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kirsten Maibritt Christensen
Kenneth Haghus

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kirsten Maibritt Christensen
Kenneth Haghus

## 10. Valg av 2 til valgkomité

**Til valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
Bjørg Eli Skjørdal
Roger Storslett

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Bjørg Eli Skjørdal
Roger Storslett

## 11. Valg av delegert med vara til Oppsal Vaktmestersentral

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Tor Ansgar Bakken

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tor Ansgar Bakken

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kenneth Haughus

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kenneth Haughus

## 12. Valg av 3 til velferdskomiteen

**Velferdskomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
Steffen Hempel
Greta Ristad
Ann Renee Sletmo

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Steffen Hempel
Greta Ristad
Ann Renee Sletmo

# Vedtekter

For Fuglemyra borettslag org nr. 952358154. vedtatt på generalforsamling den 04.05.2006, 02.05.2013, 07.05.2020, 10.05.2022, og 23.04.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Fuglemyra 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 denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets 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 OBOS 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 OBOS, 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser 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 opp til 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 OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

### 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 det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS 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, jf. 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 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf 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 opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs 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 i 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) 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 andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
Styret må ha beskjed når leiligheten skal leies ut selv om det gjelder korttids utleie 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 forbudet 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## 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 vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) 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 verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**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 også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

**5-3 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, jf borettslagslovens

§§ 5-13 og 5-15.

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget 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 husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 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.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av et styre som består av minst 3, høyst 5 medlemmer. Leder og nestleder velges ved særskilt valg. Det skal velges minst 2 varamedlemmer.

(2) De av generalforsamlingens valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år , dog slik at halvdelen av styremedlemmene er på valg hvert år. Leder og nestleder velges for 2 år, likevel slik at leder og nestleder ikke er på valg samme år. Varamedlemmer velges for 1 år..

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### § 8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

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**
(1) 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 31 mai..

(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 OBOS.

(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**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av 2 delegerte med vara til OBOS BBLs generalforsamling

**9-5 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 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 allikevel 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 punkt 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 med styreleders dobbeltstemme.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for 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, jf borettslagslovens § 7-12:

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

**HUSORDENSREGLER**
**FOR**
**FUGLEMYRA BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamling 22.05.1997, med endring 25.04.2002, 23.04.2003, 21.04. 2005, 04.05.2006 og 24.04.2007, 12.05.2011 og 02.05.2013, 18.05.2015, 31.05.2016, 27.04.2017, 04.05.2021, 10.05.2022 og 25.04.2023.

## § 1 - RO I LEILIGHETEN

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Ved eventuelle klager, plikter andelseieren å etterkomme disse. Det skal være alminnelig ro i hele området mellom kl 22 og 07, og helligdagsfreden må respekteres. Støyende oppussing skal ikke forekomme i tidsrommet lørdag etter kl. 18.00 frem til mandag kl. 07.00, eller mandag til fredag etter kl. 20.00.

Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelsene, skal det gis nabovarsel minst 2 dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider o.l.

## § 2 - RENHOLD

I tillegg til renhold i sin egen leilighet, plikter andelseieren å ta del i felles renhold.
Samtlige plikter å holde fellesarealer herunder loft, kjellere og oppganger fritt for søppel og avfall.

## § 3 - VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier.
Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget.
Hvis det oppdages veggdyr eller andre skadedyr i leiligheten, må dette straks meldes til Vaktmestersentralen.
Leieboerne er selv ansvarlige for at sluk og avløp er åpne, og at alt håndverksarbeid utføres på en forsvarlig og fagkyndig måte.
Verandagulv og verandatak (der gammel veranda ikke er fjernet) vedlikeholdes av andelseier, og regnes for innvendig vedlikehold.

## § 4 - AVFALL

Avfall skal kildesorteres og emballeres i fargede poser jmf bestemmelsene til bymiljøetaten angående kildesortering i Oslo. Alt avfall kastes i konteinere plassert rundt i borettslaget bortsett fra papir og glass/metall som kastes i egne konteinere.

Det er strengt forbudt å kaste løst avfall, brennende gjenstander og oljeavfall i konteinerne. Skarpe gjenstander og glass må emballeres ekstra godt. Store gjenstander leveres ved vår- og høstrenovasjon, og må ikke oppbevares på fellesarealene. Spesialavfall leveres på egne leveringspunkter for spesialavfall."

## § 5 - VASKERIENE

Vaskeriene kan benyttes mandag-fredag mellom klokken 08 og 20 (tørking til 22), samt lørdager i tidsrommet 10-18 (tørking til 20). Lørdager er vaskeriene forbeholdt yrkesaktive.
Alle søndager og helligdager er vaskeriene åpne som på lørdager.
Andelseiere kan disponere vaskeriene etter reservasjon på de oppslåtte vasketavler.
Maskiner, sluk, gulv m.m. skal alltid rengjøres etter bruk. Dersom man ikke har startet å vaske innen 15 minutter etter oppsatt tid kan andre begynne å vaske.

## § 6 - TØRKEBÅSER

Tørkebåsene er delvis til bruk for den som disponerer vaskeriet. De øvrige båsene disponeres til tørking og lufting for de øvrige beboerne som hører til tørkebåsene.
Tørkebåsene må ikke brukes mellom kl. 21 og 08, eller på søndager og helligdager.
Hver onsdag mellom kl 20 og 21 og hver lørdag mellom kl.08 og 17 er det tillatt med banking/lufting av tepper o.l.

## § 7 - BALKONGER

Risting og lufting av tøy gjennom vinduer eller over balkonggelendre er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene.
Det må innhentes forhåndtillatelse fra styret før markiser, skilt mm. kan monteres på balkongene. Blomsterkasser må sikres forsvarlig.
Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.

Grilling:
På balkongene er det kun tillat med elektrisk- eller gassgrill.
- Grilling medfører ofte en del mat-os som ikke alle naboene nødvendigvis ikke setter pris på. Vis hensyn til hverandre!
- Gassflasker til gassgriller skal oppbevares utendørs (på balkongen) også i vinterhalvåret.
Det er strengt forbudt å oppbevare disse innendørs både i leiligheten og i boden.

## § 8 - OPPVARMING OG LUFTING

Leilighetene må holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser.
Lufting skal primært skje gjennom spalteventilene, luftelukene og avtrekksventilene på kjøkken og bad. Avtrekksventilene må ikke tildekkes.
Det er ikke tillatt å montere vifter i luftelukene eller avtrekksventilene.

## § 9 - KJELLER OG LOFT

Beboerne deler ansvaret for renhold i kjeller og på loft.
Lufting må skje med varsomhet slik at ikke frostskader oppstår, eller uvedkommende kommer inn. Alle dører skal være låst.
Det er forbudt å bruke fellesarealene til oppbevaring med mindre den blokktillitsvalgte gir tillatelse til det.
Det er strengt forbudt å bruke ild eller levende lys.

**§10 - ANDRE FELLESROM**
Unødig opphold i fellesrom er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for naboene.
Inngangsdørene til blokkene skal alltid være låst.
Det er i utgangspunktet den blokktillitsvalgte som gir tillatelse til bruk av fellesrommene.
Det er ikke tillatt å bruke fellesrommene til oppbevaring uten tillatelse fra den blokktillitsvalgte. Avgjørelsen kan ankes inn for styret.

**§11 - Dyrehold:**
Ved ønske om dyrehold skal beboer rette seg etter følgende regler:

1. Dyreeier er pliktig til å overholde de til enhver gjeldende lover og forskrifter om dyrehold (hundeloven, politivedtekter mv.).
2. Dyreeier plikter å sørge for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse for andre beboere i borettslaget.
3. Hunder skal føres i bånd på borettslaget eiendom. Dyreeier er pliktig til straks å fjerne ekskrementer hunder etterlater seg.
4. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for skader dyr måtte påføre person eller eiendom.
5. Dersom reglene om dyrehold ikke overholdes skal styret gi skriftlig advarsel til dyreeier. Dersom overtredelsen ikke opphører kan styret kreve at dyreholdet opphører.

**§12 - MATING AV FUGLER OG DYR**
Eventuell mating av fugler må skje inne på balkongen.
All annen utlegging av mat på borettslagets område er strengt forbudt.

**§13 - PARKERING**
Parkering skal kun foregå på anviste/betalte plasser.
Området er privat og håndheves etter privatrettslige regler.
Kjøring inne i selve boligområdet er bare tillatt når spesielle grunner foreligger, og all parkering på disse områdene er forbudt. De faste parkeringsplassene eies av Fuglemyra Borettslag.
Parkering skjer på eget ansvar.

1. Registrerte andelseiere og godkjente fremleiere kan leie parkeringsplass. Det kan Kun leies en parkeringsplass pr, andelsleilighet.
   Det er ikke anledning til å leie parkeringsplass av borettslaget og samtidig ha eierandel i Fuglemyra Garasjene SA.
   Unntak gis dersom leietaker av parkeringsplassen kan på styrets forlangende dokumentere eierforhold av 2 registrerte motorkjøretøyer og at begge plasser (garasje og p-plass) er i jevnlig og regelmessig bruk.
2. Ved permanent fraflytting av leiligheten plikter andelseier å levere plassen tilbake til styret i borettslaget. Oppsigelse skal sendes til styret med en måneds varsel, fra den 1. i måneden.
3. All tildeling av parkeringsplasser skal skje via styrets venteliste. Plassene tildeles etter ansiennitet regnet fra den dato det søkes om parkeringsplass.
4. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av privatbil. Parkering av lastebiler eller campingvogn/tilhenger er forbudt. Biler som står på

parkeringsplassene, skal til enhver tid være i forskriftsmessig kjørbar stand. Med privatbil menes bil med maksimal bredde 1,85 meter og maksimal lengde 5,1 meter. I særskilte tilfeller kan det søkes om dispensasjon fra lengde-/breddebestemmelsene. Skriftlig søknad sendes styret.

5. Parkeringsplassene skal ikke benyttes til større vedlikeholdsarbeider på biler. Dekkskifte kan foretas på plassen.
6. Ansvaret for renhold og snømåking påhviler leieren.
7. Styret i borettslaget fastsetter årsleien. Denne betales forskuddsvis hvor månedsbetaling blir påført husleiegiroen og følger leilighetsnummeret. Dersom leien ikke er betalt innen en måned etter forfall anses leieforholdet som opphørt, og plassen fristilles umiddelbart. Innbetalt månedsleie refunderes ikke ved oppsigelse av plassen.
8. Ved innbetaling av leie for parkeringsplassen, aksepterer leieren reglementet. Overtredelse av dette vil føre til inndraging av plassen.
9. På plasser med motorvarmeruttak plikter leietaker å montere tidsur. Motorvarmer skal ikke være innkoblet mer enn tre til fire timer i døgnet. Det er strengt forbudt å la ledningen henge igjen i strømuttaket. Det er også forbudt å lade El-bil.
10. Dersom en parkeringsplass står regelmessig ubenyttet kan dette medføre oppsigelse av plassen, med mindre styret har mottatt en skriftlig beskjed om årsaken. Månedsleien refunderes ikke.
11. Fremleie av plassene er ikke tillatt.
    Avdekkes et slikt forhold, sies plassen opp med umiddelbar virkning uten refusjon av månedsleien.
12. Det skal på styrets forlangende, fremlegges dokumentasjon på bilhold.
13. Plassene skal kun benyttes av beboere i Fuglemyra borettslag, med unntak av besøkende til leietager.

**§14 - FELLESAREAL/GRØNTANLEGG**

Grøntanleggene må brukes med varsomhet, og bruken må ikke være til sjenanse for andre. Det er derfor forbudt å sykle på gressplenene, og om våren og høsten bør også annen ferdsel begrenses mest mulig.
Ballspill og støyende lek må ikke foregå mellom blokkene, men på dertil avsatte områder. Det er ikke tillatt å foreta større endringer i / på / med fellesarealene uten styrets samtykke. Det tenkes her på skilting, gjerder, maling, plakater, utstillingsmontre, etc. Det er ikke tillatt å bygge trapp fra eksisterende balkong. Rengjøring av motorisert kjøretøy etterlater store mengder vann og rester av rengjøringsmidler. Dette er til sjenanse for mange, og kan dessuten ha forurensende effekt på omkringliggende vegetasjon. Styret innstiller til at slik vask foregår på dertil egnede steder (bensinstasjoner, vaskehaller etc.) og ikke på borettslagets grøntareal og til hinder for almen ferdsel.

**§15 - UTFLYTTING**

Ved utflytting plikter andelseieren å sørge for at leiligheten blir skikkelig rengjort, og at alt avfall blir kjørt bort. Den som flytter må også sørge for å levere alle nøkler og andre ting som tilhører borettslaget.

**§16 - SKADEANSVAR**

Andelseierne vil bli holdt økonomisk ansvarlige for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres borettslaget av andelseieren eller hans/hennes familiemedlemmer eller besøkende.

**§17 - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**
Husordensreglene er en del av leiekontrakten mellom borettslaget og andelseierne. Brudd på reglene er derfor det samme som misligholdelse av leiekontrakten, noe som kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

**§18 - GYLDIGHET OG ANVENDELSE**
Husordensreglene er en del av den totale leiekontrakten mellom andelseierne og borettslaget. De har gyldighet sammen med selve leiekontrakten, vedtektene for borettslaget, samt øvrige vedtekter og reglement som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

**§19 - ENDRINGER**
Alle forslag til endringer må leveres skriftlig til borettslagets styre, og de vil deretter bli behandlet på første ordinære generalforsamling. Endringsforslagene krever simpelt flertall for å bli vedtatt.

**NAVNSKILT TIL POSTKASSE OG RINGEKLOKKE.**
Styret i borettslaget har fått en del henvendelser fra Postverket og andre institusjoner om at skiltingen på borettslagets postkasser og ringeklokker er for dårlig. Navnelapper av papir, klistremerker osv. er etter styrets mening stygt, og kan gi et forslummende inntrykk av borettslaget overfor besøkende og gjester. Styret i borettslaget henstiller derfor til alle nye andelseiere/fremleiere om å benytte skilter som kan bestilles på Oppsal vaktmestersentral. Vaktmestersentralen har adresse:
Løypeveien 2
Tlf. 22 76 28 80.

**BESTILLINGSKUPONG PÅ NAVNSKILT TIL POSKASSE OG DØRSKILT I FUGLEMYRA BORETTSLAG**

Undertegnede bestiller herved av Oppsal Vaktmesterkontor postkasse/dørskilt.

Navn på postkasse: .....

Navn på dørskilt: .....

Bestillingen gjelder leil. nr: ..... i Fuglemyra Borettslag

.....veien nr: .....

Dato / 20.....

.....
Andelseiers/fremleietakers underskrift.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

OV/KM

**KOPI**

Oslo, den 30. nov. 1966

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 144, bnr. 1100 p. 108, Oppsaltoppen 10.

Journalnr.

57/107

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning

30/10-59

Bygningens art

Boligblokk. G. 108

Byggherre

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

Byggemelder

Torgeir Alvsaker & E. Vaardal-Lunde, Strandgt. 19, Bergen

Ansvarshavende

Tömmerm. Erik H. Vister, Kr. 4ds. gt. 8-10, Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

O. Verndal

fung. Distriktsingeniør
O. Verndal

Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65. —

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

AF Gruppen Norge AS
Pb 34 Grefsen
0409 OSLO
Hege.Vinjevoll@afgruppen.no

Dato: 20012010

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200705287-10<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Breirem | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | OPPSALTOPPEN 10 | Eiendom: | 144/1100/0/0 |
| Tiltakshaver: | Fuglemyra Borettslag v/Henning Kristiansen | Adresse: | Kampheimveien 30, 0685 OSLO |
| Søker: | AF Gruppen Norge AS | Adresse: | Pb 34 Grefsen, 0409 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - OPPSALTOPPEN 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

***Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:***

***Tone Breirem - Saksbehandler***
***Pål Granberg - Enhetsleder***

Kopi til:
Fuglemyra Borettslag v/Henning Kristiansen, Kampheimveien 30, 0685 OSLO,
fuglemyraborettslag@bredbandsservice.no

**OSLO KOMMUNE**
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Trondheimsveien 5 (02)662020

# FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Rehabilitering / Boligblokk

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Oppsaltoppen 10 | 144/1060 | 89/2711-Ø |

Byggherre
Fuglemyra Borettslag
Kampheimveien 32 B

0685 OSLO

Ansvarshavende
KLAUS KROMANN
Høybråtenveien 25 G

1055 Oslo

Dato 18.02.92

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

Tore Berntsen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing. II

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

## MÅL PÅ DØRER.

| BETEGNELSE | HØYDE | BREDDE | MERKNADER. |
|---|---|---|---|
| Ⓖ | 208 | 89 | |
| Ⓒ | 208 | 88 | |
| Ⓐ | 208 | 78 | |
| Ⓔ | 208 | 68 | |
| Ⓑ | 208 | 63 | |

## MÅL PÅ VINDUER.

| BETEGNELSE | HØYDE | BREDDE | MERKNADER. |
|---|---|---|---|
| Ⓒ | 117 | 302 | |
| Ⓑ | 127 | 183 | |
| Ⓑ | 123 | 183 | |
| Ⓒ | 117 | 183 | |
| Ⓑ | 123 | 133 | |
| Ⓒ | 123 | 133 | |
| Ⓒ | 123 | 119 | |

ETERNIT BLOMSTER-KASSE. UTVIDELSESFUG

"SISTA" VINKELJERN FIR. 4

SNITT GJENNOM BLOMSTERKASSE. MÅL 1:20.

2 STK. VINKELJERN FIR. 4 ETERNIT BLOMSTERKASSE.

GRUNNRISS. MÅL 1:20.

ETERNIT BLOMSTERKASSE "SISTA" VINKELJERN FIR. 4

OPPRISS. MÅL 1:20.

8 cm ∅

"KJØKKEN"

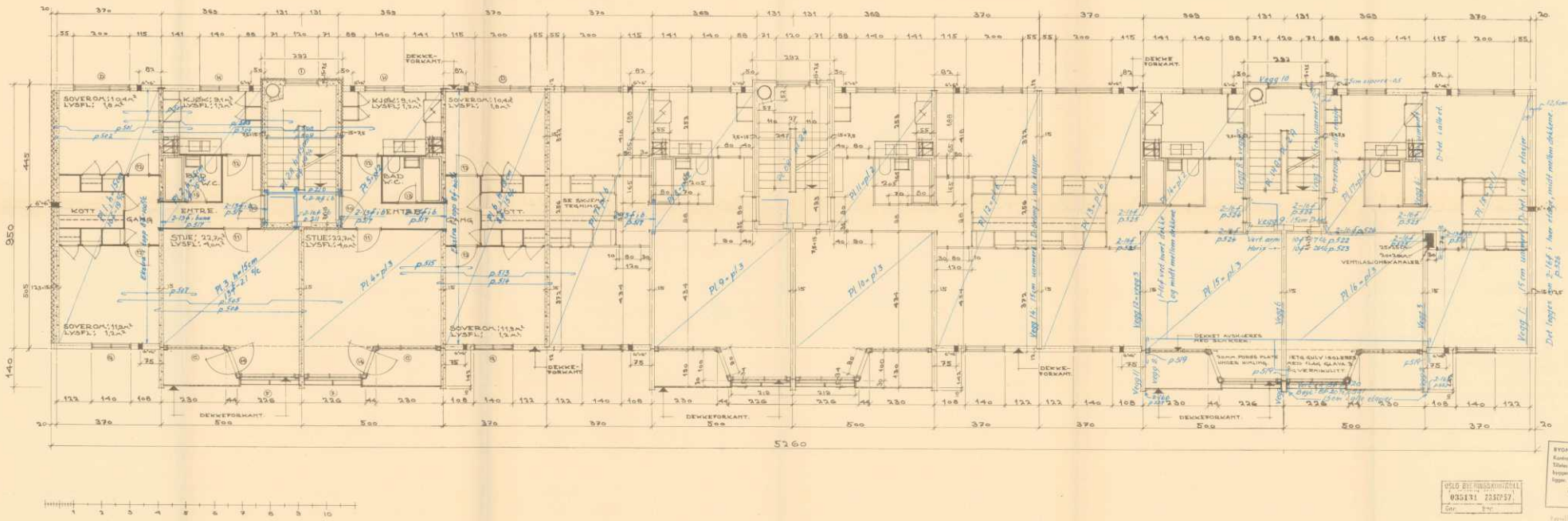
"BAD"

DETALJ AV VENTILASJONSPIPE. M/ 1:10.

*Merk!*

*Mål, kotehøyder, utsparinger m.v. utsettes i samsvar med arkitektens og spesialkonsulentenes tegninger. Samtlige plater støpes i D-belong. Fordelingsarm.: 8ϕ-19%, pos.nr 518.*

*Hvor ikke noe annet er vist støpes veggene uarmert av D-belong, 15 cm tykke i alle etasjer. I uarmerte vegger legges inn 2-16ϕ i hver etasje, midt mellom dekkene, eventuelt over dører. På hver side av dører legges inn 2-16ϕ. Som overdekning over vindusåpninger anvendes siporesbjelker, type LB-600.*




BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 28 9 1957
Tillatelse uttatt i samsvar med utarbeidet byggemelding når byggetillatelse foreligger.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
035131 2350757

G-108

| | | |
|---|---|---|
| Elster-Hovland-Johannessen Byggeteknisk konsulenter | Dato: 23-4-56 Tegn. nr: W.H. | |
| OBOS-OPPSAL-D Loftsdekke Bjelke G-108, Gulvbjelke G-109 | 145 | 6.502 |

TORGEIR ANDARTREVÅMARDAL-LUNDE ARKITEKTER. M.N.A.L. STRANDVEIEN 19, BEKKESTUA TLF. 57 13 65 KAMPEN/TV 13, BRØDLØS TLF. 57 13 65

OBOS. OPPSAL D. ETASJEPLAN. BLOKK E-111, E-112.

| | | |
|---|---|---|
| M. 1:50 | TEGNET AV: OBE. | ORDRE: 5357 |
| DATO: 28.2.56. | KOPIE AV: | TEGN. AREAL: 0,75 M² |
| TEGN. NR: | 10 437 | |

| RETTET | KONTROLL- DATO: |
|---|---|
| 1 | 5/12-56 Bj. Knudsen |
| 2 | |
| 3 | |
| 4 | |
| 5 | |
| 6 | |
| 7 | |
| 8 | |

# Oppsaltoppen 10C

Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 199 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Oppsal skole (1-10 kl.)<br>576 elever, 32 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Trasop skole (1-7 kl.)<br>548 elever, 21 klasser | 12 min<br>1 km |
| Østmarka skole (1-10 kl.)<br>84 elever, 7 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Godlia skole (1-7 kl.)<br>480 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>730 elever, 39 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 18 min<br>1.7 km |
| Hellerud videregående skole<br>600 elever | 6 min<br>3.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kampheimveien<br>Linje NC2, FB10, 76, 79 | 4 min<br>0.4 km |
| Oppsal<br>Linje 2, 3 | 12 min<br>1 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 8 min<br>3.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>9.3 km |
| Oslo Gardermoen | 35 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fuglemyra barnehage (1-6 år)<br>87 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år)<br>136 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Vetlandsveien barnehage (1-5 år)<br>14 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Oppsalstubben | 2 min |
| Rema 1000 Oppsal | 10 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Oppsal Senter | 11 min |
| Boots apotek Oppsal | 11 min |
| Bøler Senter Vinmonopol | 4 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Oppsal skole | 7 min |
| Bjartbakken balløkke | 10 min |
| Feel24 Oppsal | 12 min |
| Mudo Ulsrud | 12 min |

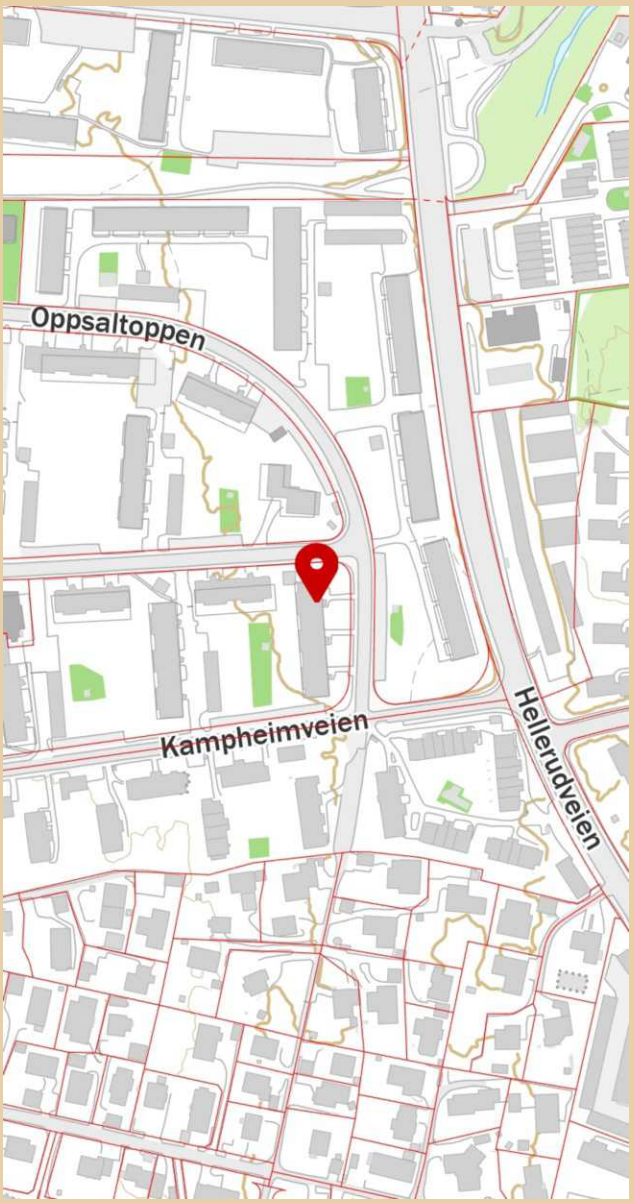
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 86/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Oppsaltoppen 10 C, 0687 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1100, andelsnr. 201 i FUGLEMYRA BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183260116


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Jimmy Phan

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 450 01 129

**E-post:** jimmy.phan@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---