PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KAMPHEIMVEIEN 26 B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

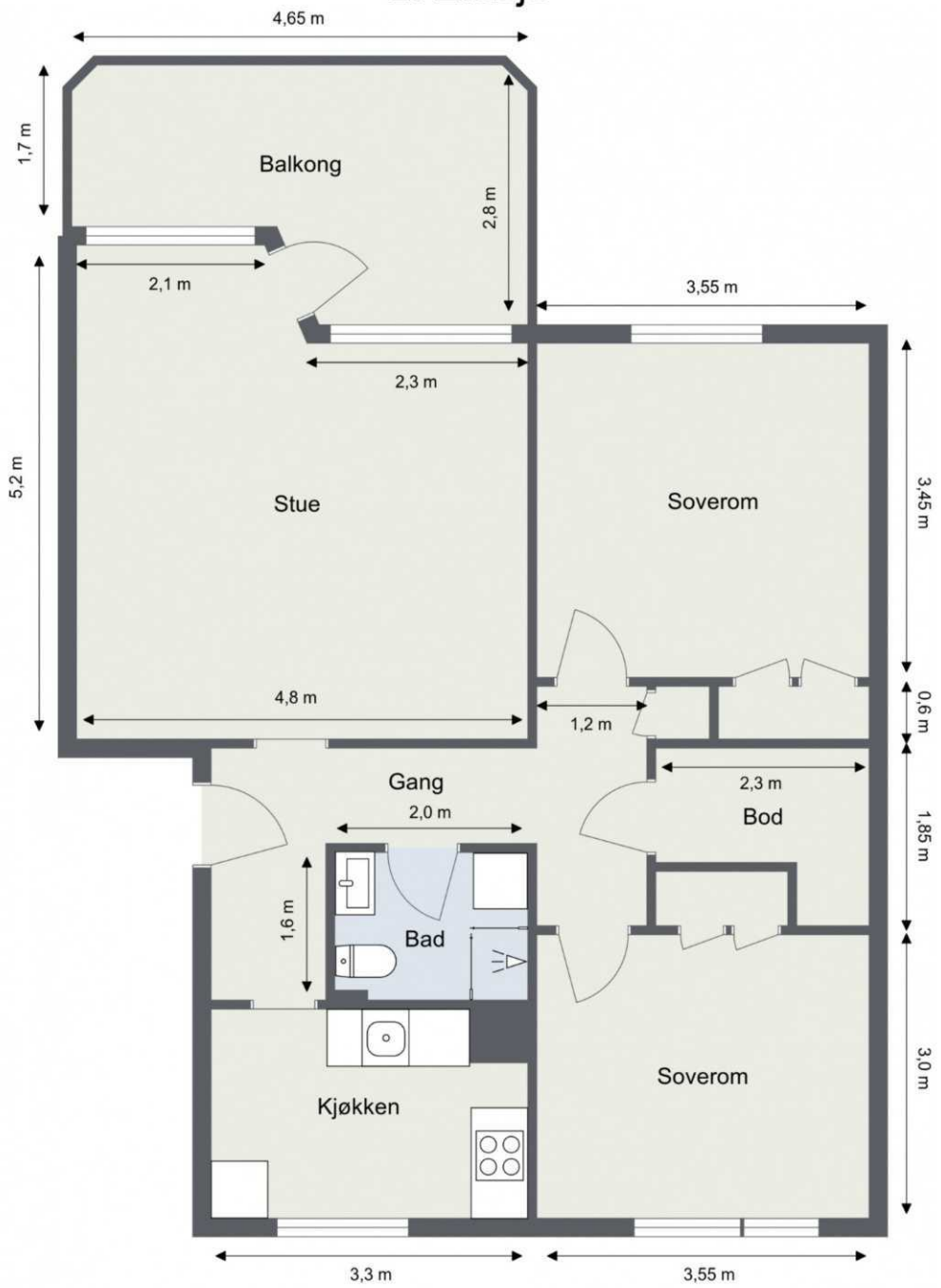
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kampheimveien 26B

2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Kampheimveien 26 B , 0685 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**144 / 1100 / 0 / 0**
Andelsnummer	**171**

Sak

Hjemmelshaver	**Ingvild Gudim og Øystein Trædal.**
Oppdragsgiver	**Ingvild Gudim og Øystein Trædal.**
Befaringsdato	**02.11.2026**
Rapportdato	**04.11.2026**
Rapportnr.	**E2EEB289 · Versjon 2**

Takstmann

Gunnar Aardal.
Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av NITO

TTT MESTER

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**9**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**4**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 4 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**02.11.2026**
Rapportdato	**04.11.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal.**
Tittel	**Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (4)

1. Ventilasjon – Ventilasjon
2. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
3. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
4. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
5. Radon
6. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Ingvild Gudim og Øystein Trædal.**
Oppdragsgiver	**Ingvild Gudim og Øystein Trædal.**
Befaringsdato	**02.11.2026**
Rapportdato	**04.11.2026**
Rapportnummer	**E2EEB289**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Kampheimveien 26 B , 0685 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**144 / 1100 / 0 / 0**
Andelsnummer	**171**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Andel**
Tomteareal	**23.965 m²**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Borettslagets navn	**Fuglemyra Borettslag.**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Fjernvarme
- Elektriske varmekabler

Felles fjernvarme via radiatorer og varmekabler i badegulvet.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Byggemetode

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Støpt gulv på faste antatt komprimerte masser i kjeller.
Grunnmur i betong.
Støpte betongtrapper/reposer med terrazzo og malte vegger i felles oppgang.
Platekledde fasader.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt dokumentasjon på el-kontroll og elektriske installasjoner.
Fremlagt faktura dokumentasjon på bytte av vannlås på kjøkkenet.
Fremlagt ferdigattest på oppføring av boligblokken og våtromsrehabilitering.

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
2 etasje	72 m²	—	—	72 m²	
Kjellerbod	—	7 m²	—	7 m²	
Sum hovedbygning	**72 m²**	**7 m²**	**0 m²**	**79 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Balkong	**11 m² (Sydvendt)**
Sum TBA	**11 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer en bod på 7.3 m² i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Gang, bad, bod, stue, kjøkken og 2 stk soverom.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Badet er oppgradert i 2007 i regi av borettslaget og fremstår uten behov for strakstiltak.
Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.
Det gjøres oppmerksom på at underliggende tettesjikt og overflater har høy alder og bør påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (membran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 22 år.

Bad – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Overflatene fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
Det gjøres oppmerksom på at underliggende tettesjikt og overflater har høy alder og bør påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (membran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 22 år.

ÅRSAK

Høy alder på fliser og tettesjikt.

RISIKO

Tettesjikt har usikker fremtid funksjon.
Membranen mister elastisiteten over tid. Den kan bli sprø, sprekke opp og tåler ikke lenger husets naturlige bevegelser (setningsskader).
Mugg over tid kan spise seg inn i porene på sementfuger og silikon, noe som gjør dem porøse og vanskelige å rengjøre.

KONSEKVENS

Kan medføre fukt i eventuell treverk og isolasjon. Dette bryter ned boligens bæreelementer og gir et dårlig inneklima.
Kan gi skader på tilstøtende rom: eventuelt vannet kan trekke inn i vegger mot naborom.
Mugg over tid kan spise seg inn i porene på sementfuger og silikon, noe som gjør dem porøse og vanskelige å rengjøre.
Hvis fuktigheten trenger bak flisene, kan det oppstå råteskader i vegger og gulvkonstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Bakliggende tettesjikt har høy alder og anbefales oppgradert innen rimelig tid.
Etablere dusjkabinett for å "skåne" overflatene.
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er antatt benyttet smøremembran på vegger og sveisemembran på gulvet.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (membran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 22 år.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflater og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

ÅRSAK
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

RISIKO
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.

KONSEKVENS
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.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør overvåkes og oppgraderes på sikt.
Eventuelt etablere dusjkabinett.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk,samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Naturlig Oppdriftsventilasjon med skruventil i taket og avtrekk over tak.
Tilluftsspalte under dørbladet.

ÅRSAK
Naturlig oppdrifts ventilasjon er væravhengig og kan føre til svakt avtrekk.

RISIKO
Økt risiko for muggvekst, råteskader, samt svakere inneklima.

KONSEKVENS
Kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og kondens i rommet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig, lufte intensivt etter dusjing, og eventuelt installere en elektrisk baderomsvifte.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Heldekkende vegghengt servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner. Overskap med to speildører og integrerte lys.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvtoalett.
Innredning og sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

VURDERING

Det er innfelt downlights i himlingen.
Bakliggende betonghimling.
Det er ikke krav til brannkasse bak downlights ved bakliggende betonghimling.
Det skal benyttes godkjente led lys. Ikke kontrollert.
Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ikke utført hulltaking, da tilstøtende vegger er av betong/mur og det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Bad – Dokumentasjon for våtrom

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fremlagt ferdigattest datert 20.01.2010.
Ferdigattest er tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2026.
FDV dokumentasjon(forvaltning, drift, vedlikehold) antas å foreligge hos styret i borettslaget.

9. Kjøkken

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING
Kjøkken fra 2013 med benke og overskap.
Profilerte fronter og dempefunksjoner.
Benkeplater av heltre og ventilator med kullfilter.
Stålvask med 1 - greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer; kjøl/fryseskap, platetopp, ovn og oppvaskmaskin.

ANBEFALT TILTAK
Kjøkken innredning fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Det anbefales installert lekkasjevarsler til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

17. Innvendige vann- og avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og rustfri stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner bak inspeksjonsluke på badet og i benkeskap på kjøkkenet.

1. Innvendige vann- og avløpsrør TG1 – Svake avvik

VURDERING

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.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte

VURDERING (FORTS.)

rørføringer eller felles installasjoner.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

1. Innvendige vann- og avløpsrør – bilder



Stoppekraner på badet.


Spalte fra inspeksjonsluke.

18. Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder: Bygningsdelen finnes ikke.

19. Vannbåren varme

Vannbåren varme: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

20. Varmesentraler

Varmesentraler: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

21. Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel/tilluft via veggventiler og lufteventiler på vinduene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

1. Ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

ÅRSAK
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

RISIKO
Siden kullfilteret ikke suger fukten ut av boligen, blir dampen værende i rommet.

KONSEKVENS
Over tid vil dette føre til høy luftfuktighet, kondens på vinduer og vegger, og i verste fall muggsoppdannelse og råteskader i boligen.

ANBEFALT TILTAK
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad O eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameie som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt.
Det bør derfor avklares med styret før eventuelle tiltak utføres.
Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.

1. Ventilasjon – bilder



Veggventiler i oppholdsrom.

22. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

23. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag. 3 - lag pressglass og datostemplet 2019.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og Kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Datostemplet 1987.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING
Eldre ytterdør med merker/hull(ikke gjennomgående)ved innvendig front.
Ytterdøren bør utskiftes innen rimelig tid. Dette ligger under borettslaget ansvar.
Balkongdør subber mot terskelen og bør justeres.
Vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.

ANBEFALT TILTAK
Ytterdøren bør utskiftes innen rimelig tid. Dette ligger under borettslaget ansvar.
Balkongdør subber mot terskelen og bør justeres.

1. Vinduer og ytterdører – bilder



Merker/hull på ytterdøren.

24. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

25. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Sydvendt balkong

Sydvendt balkong på 11 m².
Utkraget betong og stålkonstruksjon.
Tilfaregulv av tre(oppbygget) med terrassebord.
Rekkverk av aluminium kledd stålplater.
Bølgeblikkplater i taket.
Dobbel stikkontakt på ytterveggen.

Sydvendt balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING
Rekkverkshøyden er målt til 1.06 meter.
Det er målt 18 cm fra rekkverket til håndløper og 87 cm rekkvershøyde ved blomsterkasser.
Iht TEK 17, skal høyde/åpning til håndløper være maks 10 cm og rekkverkshøyden minimum 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.

26. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke. Registrert terrasse- og balkongareal (TBA) fremgår av kapittelet om arealmåling.

27. Byggegrunn

Byggegrunn: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

29. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

30. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Skapnisjer i gangen og på begge soverommene.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet. Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet og malt betonggulv i boden.
Øvrige overflater av 3 - stavs parkett.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 7 mm.
Høyder: bad- 2.25 m. Øvrige rom - 2.48 - 2.50 m. m.

31. Andre forhold utvendig

Andre forhold utvendig: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

32. Terreng

Terreng: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

33. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

34. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 2/32 ampere og 5 stk kurser.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt El-kontroll uten avvik, datert 16.09.2026 og dokumentasjon på elektriske installasjoner i regi av eiere.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



35. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp på kjøkkenet.
Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutstyr i henhold til krav.

Avvik

Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp på kjøkkenet.

Konsekvens

Uten en komfyrvakt som automatisk skrur av stømmen, kan uhell skje som ved f.eks tørrkoking.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetopp/ovn.

Bilder





36. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende lyd og støyforhold.
Antatt utført etter gjeldende forskrifter ved byggeår.
Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Avvik

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Konsekvens

Svak lydisolering mellom leiligheter i boligblokker skyldes normalt at luftlyd og trinnlyd slipper gjennom vegger og etasjeskillere.

Anbefalt tiltak

Enkle tiltak; tette lister rundt dører og vinduer som slipper gjennom lyd.
Legg tykke tepper på gulvet og heng tunge gardiner for å hindre at lyden kaster seg rundt i rommet.

37. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

38. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

For stor avstand mellom rekkverk og håndløper iht dagens forskrifter og krav.
Det er målt 18 cm og maks avstand skal være 10 cm.
Rekkverk på balkongen er for lave iht dagens forskrifter og krav.
Rekkverkshøyden er målt til 87 cm ved deler av rekkverket.
Iht TEK 17 skal høyden være minimum 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.

Avvik

For stor avstand mellom rekkverk og håndløper iht dagens forskrifter og krav.
Rekkverk på balkongen er for lave iht dagens forskrfiter og krav.

Konsekvens

Hvis åpningen er over 10 cm, kan et barn få hodet eller kroppen igjennom og bli sittende fast.
Klatrefare: lave rekkverk kan resultere i at barn lettere klatrer over.

Anbefalt tiltak

Minimere avstand mellom rekkverk og håndløper.
Det anbefales å utbedre rekkverkene slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Bilder



39. Radon

Observasjoner

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Krav om radosperre kom med TEK10.

Avvik

Det er ikke fremlagt foretatte radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens

Mulig konsekvens ved manglende radonmåling er at man kan bli utsatt for helseskadelig, usynlig og luktfri radongass.

Anbefalt tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Ansvaret for tiltak mot radon ligger som regel under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

40. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Kampheimveien 26 B	0685	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Première	183260286	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector Forsikring (via borettslaget)

Polise/avtalenr.:

6651792

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet termostat til varmekablene i desember 2021 (Alna elektro AS).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og sluttrapport fra arbeidet.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Oppdaget lekkasje under kjøkkenvasken (2026). Rørlegger stoppet lekkasjen (installerte ny vannlås) og borettslaget (v/ Oppsal vaktmestersentral) har vært på befaring og vurdert at det ikke er nødvendig med videre tiltak.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørlegger byttet vannlås på kjøkkenet (2026).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæring.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget renset takrenner og utbedret tak over inngangspartiene for noen år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

I regi av borettslaget.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget byttet vinduer og balkongdører i 2020/2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

I regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

Har boligen loft?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2025: skiftet enkelte brytere/dimmere, la ny stikk i stue, koblet støpsel til stekeovn (Oslo Elektriske AS)2021: skiftet enkelte brytere/dimmere, skiftet termostat til varmekabler bad (Alna Elektro AS)2020: installerte lysskinner i stue, la stikk i bod (Alna Elektro AS)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura, samsvarserklæring, rapport fra sluttkontroll

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Kontroll av elektrisk anlegg av lokalt el-tilsyn september 2026. Ingen avvik.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- [x] Nei
- [ ] Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- [x] Nei
- [ ] Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- [x] Nei
- [ ] Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for boligen og våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- [x] Nei
- [ ] Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

- [x] Nei
- [ ] Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

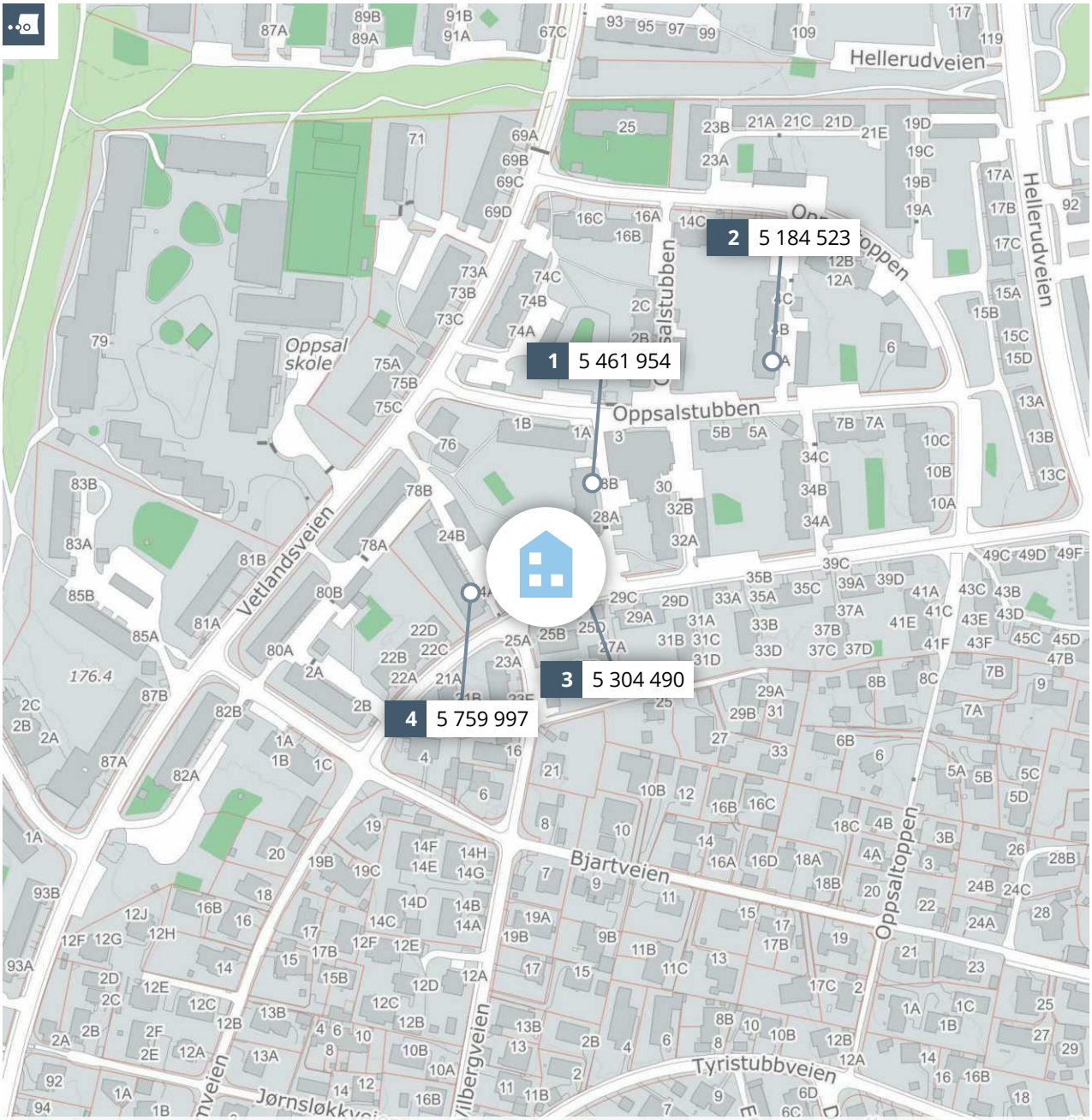
Dato

09.11.2026

Signert av

Ingvild Gudim

Øystein Trædal



Meglers verdivurdering

KAMPHEIMVEIEN 26 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 11.11.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kampheimveien 26 B, 0685 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

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

Verdivurdert til

4 790 000

108 648	4 898 648	68 037
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- 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 28 B				23.06.2026	5 250 000	**5 352 000**	109 954	5 461 954	**75 860**
	72 m²	1957	4. etg	2 sov						
2	Oppsalstubben 4 A				11.08.2026	5 150 000	**5 075 000**	109 523	5 184 523	**71 021**
	73 m²	1958	4. etg	2 sov						
3	Kampheimveien 26 A				13.04.2026	5 200 000	**5 200 000**	104 490	5 304 490	**73 673**
	72 m²	1956	1. etg	2 sov						
4	Kampheimveien 24 A				13.01.2026	4 900 000	**5 650 000**	109 997	5 759 997	**78 904**
	73 m²	1956	- etg	2 sov						

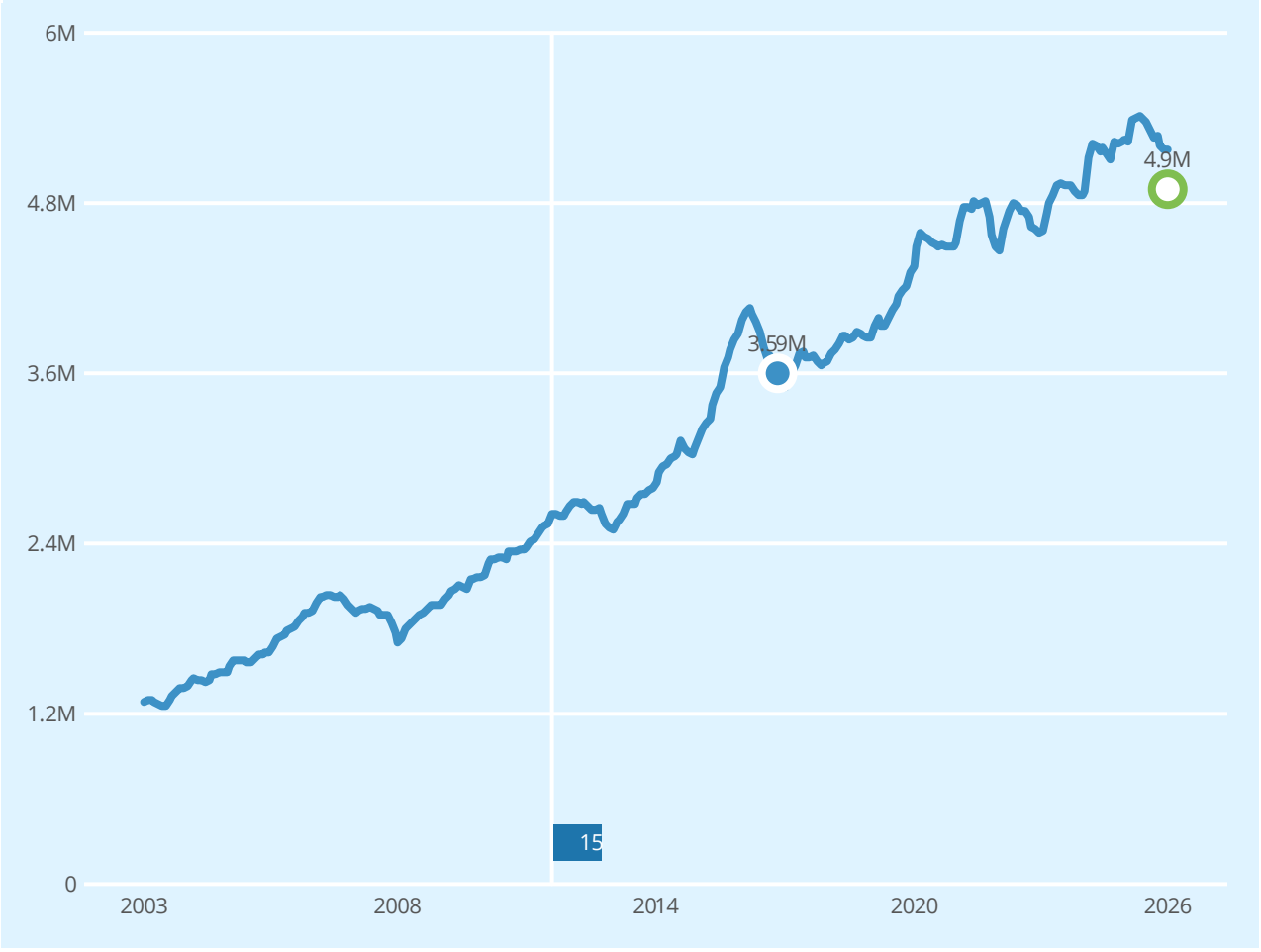
Lys 3-roms på 72m² med stor balkong og populær beliggenhet. Varmtvann/fyring inkl. Kort vei til Østmarka og T-bane.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.10.2017	17.10.2017	08.01.2018	3 450 000	3 550 000	44 000	3 594 000	
15.03.2013		15.03.2013	-	2 400 000	-	2 400 000	16

16 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i OPPSALTOPPEN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

4.7M
4.5M
4 356 000 Prisantydning i snitt
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i OPPSALTOPPEN grunnkrets siste 3 mnd

30
leiligheter solgt

4 695 000 Prisantydning i snitt
4 674 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0.6% under prisantydning

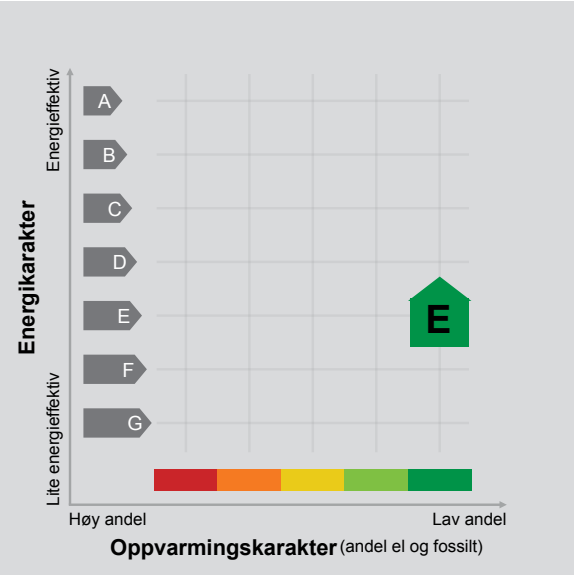
Analyse m²-priser

81 106 OPPSALTOPPEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd
78 829 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

68 037 Kampheimveien 26 B
Totalpris 4 898 648

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FUGLEMYRA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0685
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80322186
Merkenummer	Energiattest-2025-238712
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.

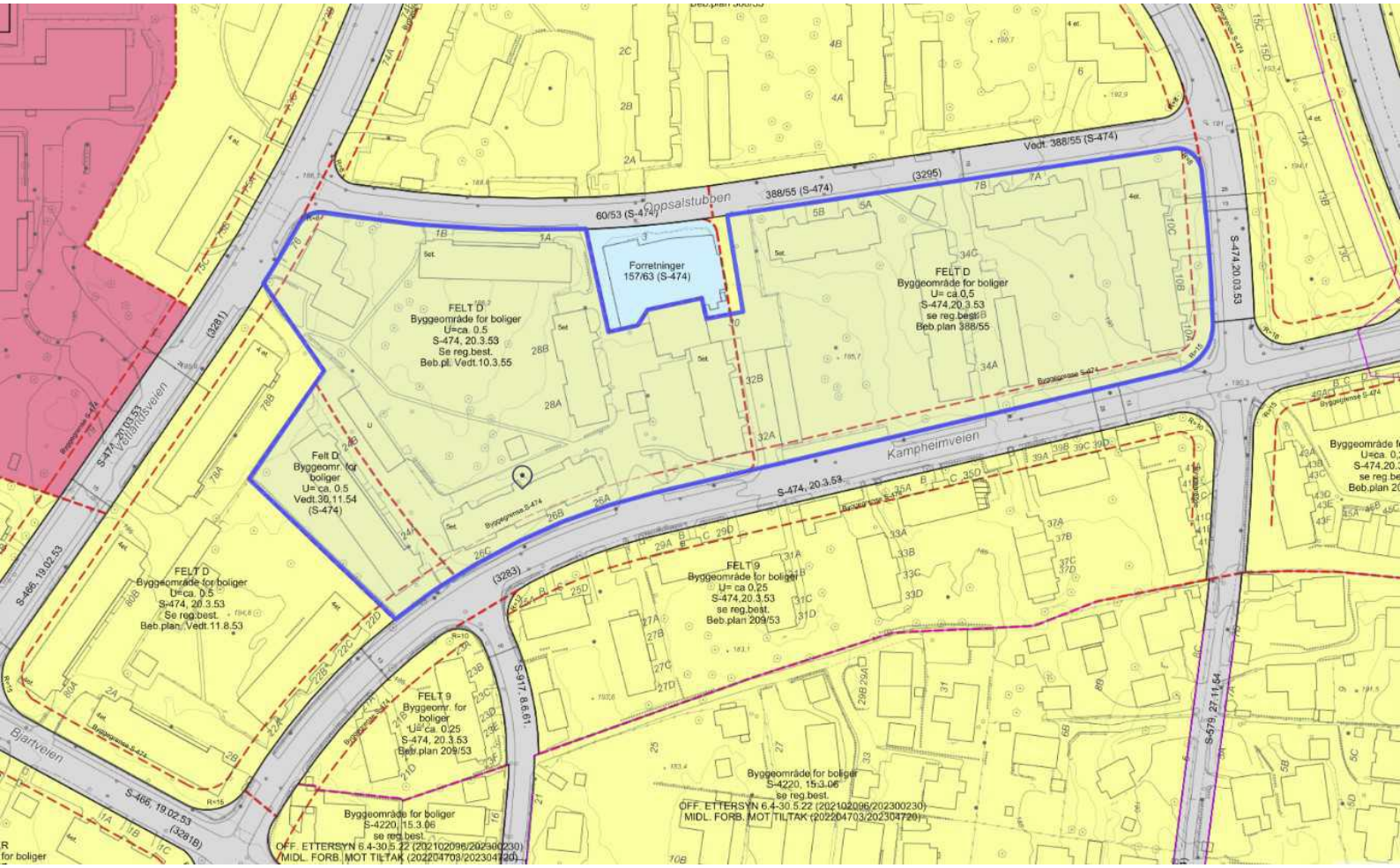
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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


Vedt. 388/55 (S-474)
388/55 (S-474)
(3295)
60/53 (S-474)
Oppsalstubben
Forretninger
157/63 (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
FELT D
Byggeområde for boliger
U= ca.0,5
S-474,20.3.53
se reg.best
Beb.plan 388/55
S-474,20.03.53
Felt D
Byggeomr. for
boliger
U= ca. 0.5
Vedt.30.11.54
(S-474)
Kampheimveien
S-474, 20.3.53
(3283)
FELT D
Byggeområde for boliger
U= ca. 0.5
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.plan. Vedt.11.8.53
FELT 9
Byggeområde for boliger
U= ca 0,25
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 209/53
FELT 9
Byggeomr. for
boliger
U= ca. 0,25
S-474, 20.3.53
Beb.plan 209/53
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-466, 19.02.53
(3281)
Bjartveien
S-466, 19.02.53
(3281B)
S-917, 8.6.61.
S-579, 27.11.64
S-474,20.03.53

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260286 . Vår ref.: 0145-1-2146 Dato: 03.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fuglemyra Borettslag
Organisasjonsnr:	952358154
Andelseier:	Gudim, Ingvild
Medeier:	Trædal, Øystein
Leilighetsnummer:	2146
Adresse:	Kampheimveien 26 B, 0685 OSLO
Andelsnummer:	171
Gnr.	144
Bnr.	1100

Borettsinnskudd: Kr. 6 200,00 ,–

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.

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. 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 Husk! ved salg av andelen (leilighet) må utleid p-plass sies opp

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208691279
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,46%
Restsaldo	35 601 012,00
Innfrielsesdato:	30.10.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208691287

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,46%
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:	59 132,08
Kapitalkostnader:	482,02
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208691287
Restsaldo:	49 515,97
Kapitalkostnader:	229,70
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 108 648,04,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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** **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**

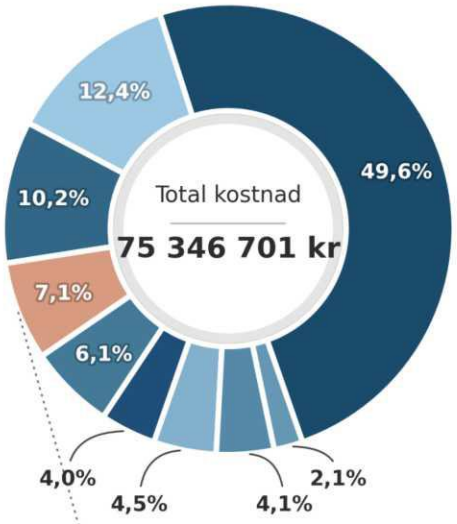
NOTE 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 15,97 % av Oppsal vaktmestersentral.

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

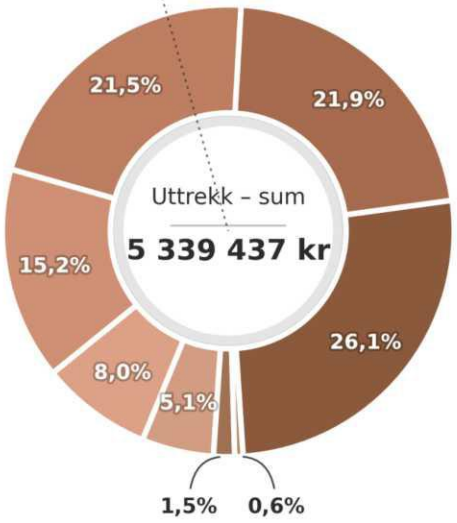
Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

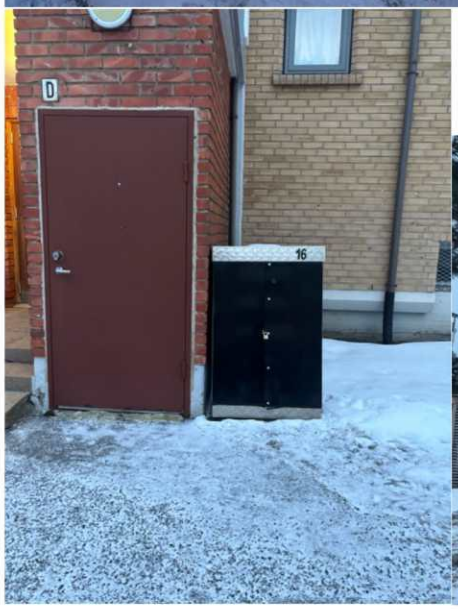
Vedlegg: Lenker til forhandlere og bilder av barnevognbokser i nabo-borettslag

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

Protokoll til årsmøte 2026 for FUGLEMYRA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952358154
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Oppsal Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

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. 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 foreslått. Som protokollvitner ble Siri Lund-Hansen og Anja Ehrecke foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. 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:**
> Det ble foreslått å anse den digitale fremmøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **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 846 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 846 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Prosjekthonorar

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
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Andre honorarer

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
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Innsendt sak - Barnevognbokser

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

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:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Innsendt sak - Vedtektsendring som gjelder varmekabler, bad

Fremmet av: Bile Wabari

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

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

   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
2. ulempe for andelseieren.

   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**
3. **varmekabler**.

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret utrede og eventuelt 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.

Vedtatt. Det ble avklart at saken ikke omhandler vedtektsendring, men en utredelse. Generalforsamlingen ble derfor stilt spørsmålet om endring av flertallskrav fra 2/3 til 50%. Dette ble enstemmig vedtatt.

✓ **Det ble videre avklart en endring av ordlyd i forslag til vedtak. "Eventuelt" ble lagt til i vedtaksteksten etter enstemmighet blant generalforsamlingen.**

Forslag til vedtak ble deretter votert over med 50% flertallskrav. Vedtatt med stort flertall for.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Ansgar Bakken

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tor Ansgar Bakken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kirsten Maibritt Christensen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kirsten Maibritt Christensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Karin Steen
Knut Martin Tøllefsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ann Karin Steen
Knut Martin Tøllefsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Ansgar Bakken
Ottar H Johansen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tor Ansgar Bakken
Ottar H Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kirsten Maibritt Christensen
Roger Storslett

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kirsten Maibritt Christensen
Roger Storslett

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

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørg Eli Skjørdal
Roger Storslett

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Bjørg Eli Skjørdal
Roger Storslett

Delegert til Oppsal Vaktmestersentral (1 år)

Følgende ble valgt:
Tor Ansgar Bakken

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tor Ansgar Bakken

Varadelegert til Oppsal Vaktmestersentral (1 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth Haghus

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kenneth Haghus

Velferdskomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Greta Ristad
Ann-Rennée Sletmoe

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Greta Ristad
Ann-Rennée Sletmoe

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.

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.

Kampheimveien 26B

Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 199 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	4 min 0.4 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kampheimveien Linje NC2, FB10, 76, 79	5 min 0.4 km
Oppsal Linje 2, 3	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.3 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	4 min 0.3 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oppsalstubben	1 min
Rema 1000 Oppsal	7 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	8 min
Boots apotek Oppsal	8 min
Bøler Senter Vinmonopol	23 min

SPORT

Oppsal skole	4 min
Skøyenåsen ballbane	7 min
Feel24 Oppsal	11 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:
Kampheimveien 26 B, 0685 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1100, andelsnr. 171 i FUGLEMYRA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260286

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
