PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

PAAL BERGS VEI 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

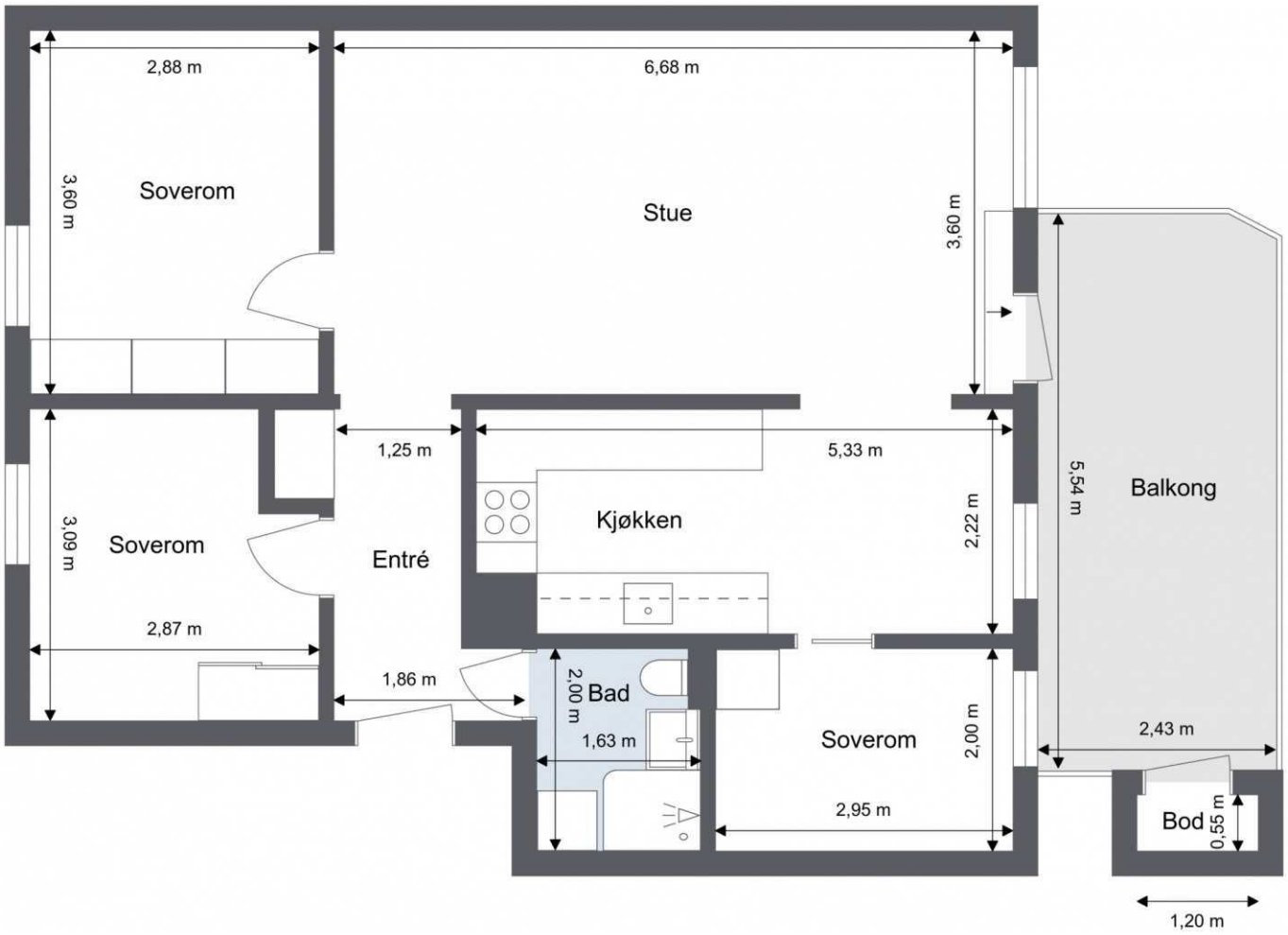
Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Paal bergs vei 16
4. Etasje



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

Tilstandsrapport

Paal Bergs vei 16, 0692 OSLO
OSLO kommune
gnr. 163, bnr. 81
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26363 **Eiendomsverdi ref nr:** BZ1193

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Kvadrat Takst AS

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

Rapportansvarlig

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 4. etasje med vestvendt balkong, beliggende på Bogerud, Bydel Østensjø i Oslo.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Fyring og varmtvann via fjernvarme.

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2002.
Med nye varmekabler i 2019.
Gulvmontert klosett og dusjhjørne med skyvedør.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong med bod på enden.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt ett skap i felles rom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.

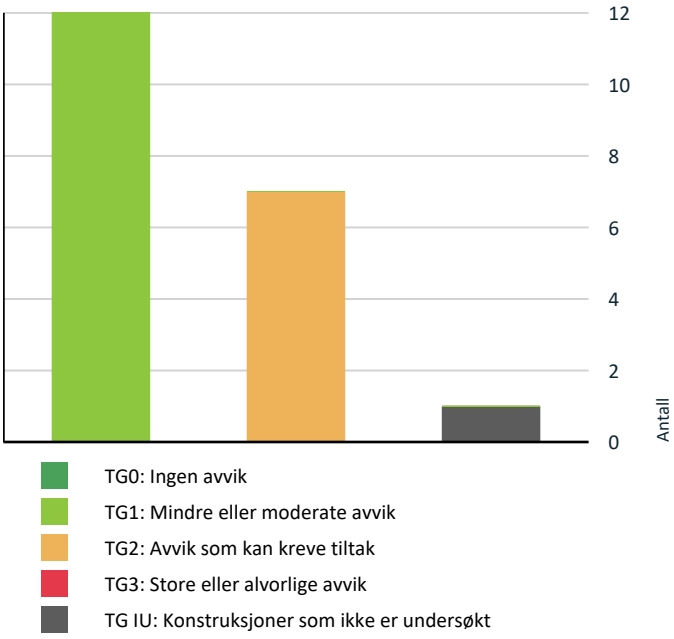
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til originale byggetegninger.
- Innvendige boder er fjernet, det er blitt større stue.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

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

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

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

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

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

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 4.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 4.ETASJE.



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2016.

–

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrèdør.

–

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

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2017.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsrapport

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Teppe (balkonggress) på dekke.
Rekkverk i aluminium og glass.
Levegg i glass på en side.
Bod i trekonstruksjoner på enden.

–

Rekkverkshøyde ble målt til 123 cm over gulv.

–

Utelys og elektrisk markise er montert.

Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fasader forblendet med steinlagte betongelementer samt utfyllende bindingsverk.
Teglsteinsforblendede gavlvegger.
Flatt tak antas tekket med papp/shingel.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1964 og oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Tilstandsrapport

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i entrè/gang.
Ellers laminat gulv.

Det ble observert noe bom i flere fliser i entré/gang.
Dette har ingen konstruksjonsmessig konsekvens.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malt panel, malt strie, brystningspanel og glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

Tilstandsrapport

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

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå.
På denne bakgrunn anses radonmålinger normalt ikke som relevante for boligen, og det er derfor ikke utført eller etterspurt radonmåling i forbindelse med denne vurderingen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Trefyllingsdører med 3 speil.
Malt dør til baderom.
Skyvedør til soverom ved kjøkkenet.
Dør mellom entre/gang og stue var fjernet på befaring.

–

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

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har noe slitasje, baderomsdør er sprukket og skyvedør subber noe i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2002.

Vi pusset opp badet i 2002, utført av C.M Mathiesen & Co. Utskifting av klosett i 2023, utført av Trond Abrahamsen. Rørfornying i borettslaget utført av Olimb i 2023.
I 2019 la vi nye varmekabler da tidligere kabler ble defekte, utført av MTEK.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.
Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.

- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på baderom.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner. Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,40 m.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 14 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Ingen synlig membran.
Hjelpesluk i dusjsonen.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

–

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon/dokumentasjon om vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant montert på vegg.
Speilskap over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjhjørne med skyvedører, hjelpesluk og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk ventilasjon med avtrekksventil på vegg.
Luftespalte ved dør.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning.
Profilerte fronter med noen vitrine fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• På befaring ble det påvist slitasje på benkeplate og kjøkkeninnredning

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør påregnes utskiftninger av deler, eller hele innredning.
Mangel på vedlikehold kan føre til større slitasje

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av kobber.
Synlige vannrør på baderomsvegg.

–

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

–

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

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

boligen.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på felles mekanisk avtrekk over tak.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll i henhold til NS 3600 og avhendingslova.
Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Eldre radiatorer.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

–

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

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 01.03.2023.
Sak er avsluttet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

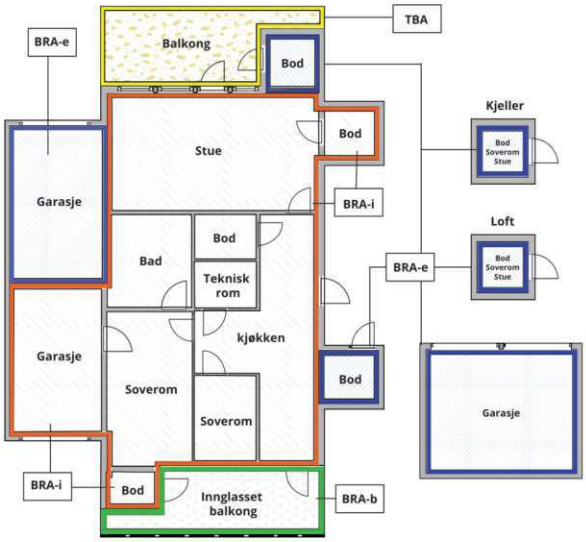
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer

4-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje	72	1		73	13
Kjeller (fellesareal)		2		2	
SUM	**72**	**3**			**13**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.etasje	Entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken, stue	Bod på balkong	
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

4.etasje/BRA-i:
Entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til balkong med ett gulvareal på ca. 13 m² (TBA) med en bod på ende, bod er målt til ca. 0,7 m² (BRA-e)

–

Kjeller(fellesareal) BRA-e:
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 2,2 m² og skap i felles rom.
Bod og skap er merket med: 4E.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- Innvendige boder er fjernet, det er blitt større stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Utskifting av klosett i 2023, utført av Trond Abrahamsen.
Elvia kontrollerte anlegget i mars 2023.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Inger Lise Sletta Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	163	81	0	0	25515.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Paal Bergs vei 16

Hjemmelshaver
Fagergåsa Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/Fagergåsa Borettslag	953948400	H0402	USBL - 22 98 38 00	Inger Lise Sletta Holm og Erik Holm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
17	100	13 400	17 856	*31.12.2025*	200 063	*31.12.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 4. etasje med vestvendt balkong, beliggende på Bogerud, Bydel Østensjø i Oslo.
Gangavstand til offentlig kommunikasjon, forretninger, helsestasjon, idrettsanlegg, servicefunksjoner, skoler og barnehager.
Rustad skole (barneskole) ligger i umiddelbar nærhet.
Barnehage i Paal Bergs vei 2.
Bogerud senter og Bøler senter i nærmiljøet. Nærhet også til Bryn Senter med godt utvalg av butikker og servicetilbud.
Kort vei til Østensjøvannet og Østmarka, med gode rekreasjonsmuligheter med badevann, kajakkutleie, turstier og skiløyper.
Umiddelbar nærhet til Rustadfeltet og kunstgressbanen samt nærhet til Haraløkka friidrettsplass.
Området er meget stille og rolig, og ligger innenfor bomringen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 25 515,4 m².
Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte veier og gangveier, gressplener, variert beplantning og sittegrupper.
Lekeplass og grillplass til fri benyttelse.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 006,- pr. måned.

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

Borettslagets hjemmesider : www.fagergasa.no

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligblokker og rekkehus.
Bygningen ble tatt i bruk i 1964 og oppført i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 208 andelsleiligheter.
Det er 8 fellesvaskerier i borettslaget, ett i hver blokk.

Det føres jevnlig vedlikehold og oppgraderinger etter behov.
Blant annet ble det i 2017 utført rehabiliteringsarbeider på balkonger samt skiftet vinduer og balkongdører i borettslaget.
Tak ble rehabilitert i 2007.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP586802	Fullverdi		

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	08.10.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	08.10.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.10.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.10.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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.

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183250093
Addresse	Paal Bergs vei 16		
Postnr.	0692	Sted	OSLO
Selgers navn	Inger Lise Sletta Holm		
Selgers navn	Erik Holm		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

29.01.2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2002

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Vi pusset opp badet i 2002, utført av C.M Mathiesen & Co. Utskifting av klosett i 2023, utført av Trond Abrahamsen. Rørfornying i borettslaget utført av Olimb i 2023. I 2019 la vi nye varmekabler da tidligere kabler ble defekte, utført av MTEK.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utskiftning av klosett, utført av Trond Abrahamsen.Rørfornying ble utført i regi av borettslaget via Olimb, som besitter papirer.Skifte av varmekabler, utført av MTEKOppussing av bad fra 2002 har vi dokumentasjon på.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Ja, skifte av varmekabler utført av MTEK.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Varmekabler på bad gikk i stykker i 2019. Daværende styret tok dette på forsikring via IF.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ 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 gjennomførte en rørfornying i borettslaget i 2024 - utført av Olimb.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget besitter dokumentasjon / faktura fra Olimb AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Olimb har vært på befaring ifbm. kartlegging av rør som et forarbeid av prosjektet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Rørfornying med strømpe i rør.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mulig skjevheter i gulv som følger av alder på bygg. Vi har observert sprekkdannelse mellom lettvegg og bærevegg, mellom kjøkken og stue - kun av kosmetisk betydning.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ 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 skiftet vinduer og balkongdører tilbake i 2016/17. Videre ble balkongfronter byttet i 2019, via borettslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Balkongfronter ble skiftet av Christiana balkonginnglassing. Utskifting

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

I 2023: Utbedring av av enkelte avvik fra kontroll. Det ble byttet ut jordfeilbryter og automat til jordfeilautomat, samt byttet ut automat til jordfeilautomat på kurs som tar for seg utestikk. Ombygging av sikringsskap i 2006.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra HJ Elektro foreligger. Faktua og erkløring fra Aspelund Elektro-service AS foreligger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia kontrollerte anlegger i mars 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik er utbedret iht. fysisk dokument fra Elvia som beskriver sak som avsluttet den 28.04.2023.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
I L
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ 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?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er vedtatt planer om utbygge Rustad skole på den ene kortsiden av skolegården

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

☑ 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?

☑ 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.)?

☑ 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?

☑ 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.?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ 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.

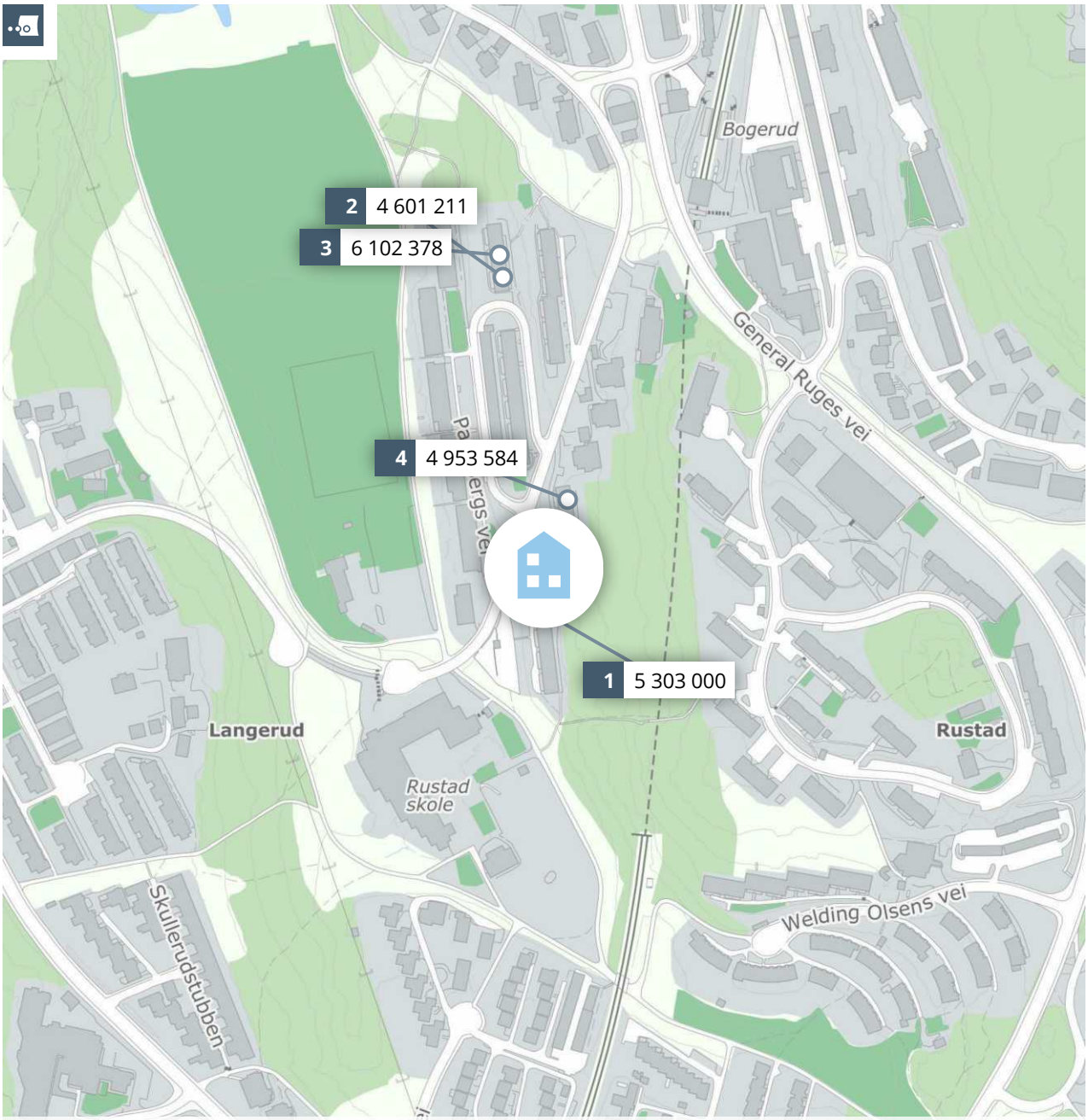
Dato 02.10.2026

Signert av *Inger Lise Sletta Holm*

Signert av *Erik Holm*

Initialer selger:
I L
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

PAAL BERGS VEI 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 20.10.2026

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: Jimmy Phan.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Paal Bergs vei 16, 0692 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 163 BNR 81 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BOGERUD

Verdivurdert til

4 190 000

202 378	4 392 378	61 005
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	6 598
Formue	-
Soverom	-
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Paal Bergs vei 20 72 m² 1962 4. etg 3 sov				05.10.2026	5 180 000	**5 100 000**	203 000	5 303 000	**73 653**
2	Paal Bergs vei 25 72 m² 1964 2. etg 3 sov				19.08.2026	4 190 000	**4 400 000**	201 211	4 601 211	**63 906**
3	Paal Bergs vei 27 72 m² 1962 4. etg 3 sov				28.04.2026	5 280 000	**5 900 000**	202 378	6 102 378	**84 755**
4	Paal Bergs vei 10 71 m² 1964 1. etg 3 sov				30.01.2026	4 780 000	**4 750 000**	203 584	4 953 584	**69 769**

Lys og romslig 4-roms toppleilighet med fin internbeliggenhet på Bogerud. Boligen har en romslig, vestvendt balkong på ca. 13 kvm med hyggelig utsyn og lagringsplass i utvendig bod.

Innvendig holder boligen en generell standard med behov for oppussing av overflater, kjøkken og bad. Romslig og familievennlig planløsning med gode rominndelinger. Populært og attraktivt borettslag med god vedlikeholdshistorikk.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Paal Bergs vei 16, 0692 OSLO**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371230**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80410514**
Gårdsnummer **163**	Bruksnummer **81**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

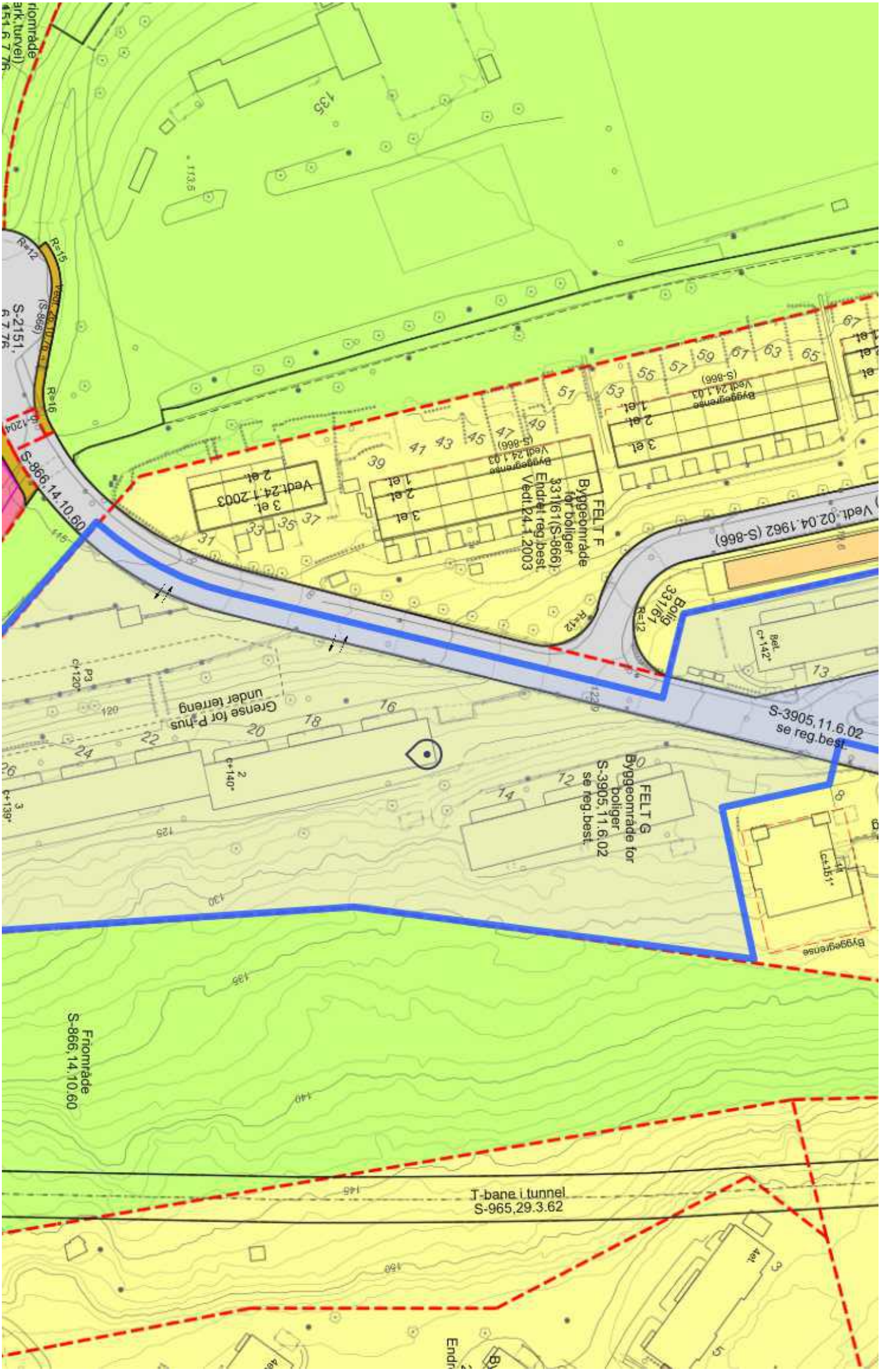
Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **190,24**


Friområde
S-866,14.10.60
S-2151,
S-866,14.10.60
Vedt.02.04.1962 (S-866)
S-3905,11.6.02
se reg.best.
FELT F
Byggeområde
for boliger
331/61(S-866):
Endret reg.best.
Vedt.24.1.2003
Vedt.24.1.2003
2 el.
3 el.
1 el.
2 el.
3 el.
Byggegrense
Vedt.24.1.03
(S-866)
FELT G
Byggeområde for
boliger
S-3905,11.6.02
se reg.best.
Grense for P-hus
under terreng
Bolig
331/6
Bolig
331/7
T-bane i tunnel
S-965,29.3.62
Endr
Byggegrense

Boligopplysninger:

Fagergåsa Borettslag	**Vår ref.:**	108/165	**Fødselsdato eier:**	27.02.1951
Paal Bergs vei 16	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	12.03.1959
0692 OSLO	**Eiere:**	Inger Lise Sletta Holm, Erik Holm		
Organisasjonsnr: 953 948 400	**Andelsnr:**	17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 006**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 749
	Avdrag lån 1636.86.49280	76
	Renter lån 1213.90.00925	622
	Avdrag lån 1213.90.00925	327
	Renter lån 1636.86.49280	232

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	200 063	Gjeld siste årsoppg.:	203 584
Klient ajourf. lån:	41 100 251,17	Klient gj. s. årsoppg.:	41 821 676

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 06.10.2026: 29 953 334
Andel av saldo: 145 803
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2047)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368649280, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 06.10.2026: 11 146 917
Andel av saldo: 54 260
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2054)
flytende rente
Lånet utbetales i flere omganger. Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Agnethe Opdal
Adresse:	Paal Bergs vei 25
Postnr/-sted:	0692 OSLO
Telefon:	Mob.: 90595700
E-post:	fagergasa@mittusbl.no
Webside:	www.fagergasa.net

Boligopplysninger:

Fagergåsa Borettslag	**Vår ref.:**	108/165	**Fødselsdato eier:**	27.02.1951
Paal Bergs vei 16	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	12.03.1959
0692 OSLO	**Eiere:**	Inger Lise Sletta Holm, Erik Holm		

Organisasjonsnr: 953 948 400

5: Restanse felleskostnader pr. 06.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

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

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 400
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	17

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586802

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.12.1948	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

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

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

33 andelseiere i Fagergåsa Borettslag disponerer og har evigvarende bruksrett til 33 p-plasser i garasjeanlegget i kjelleren til Rustadterrassen Borettslag. Avtale signert 02.04.2024 av borettslagene.

Bestemmelser vedr parkeringsplasser: Se husordensreglene.

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

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

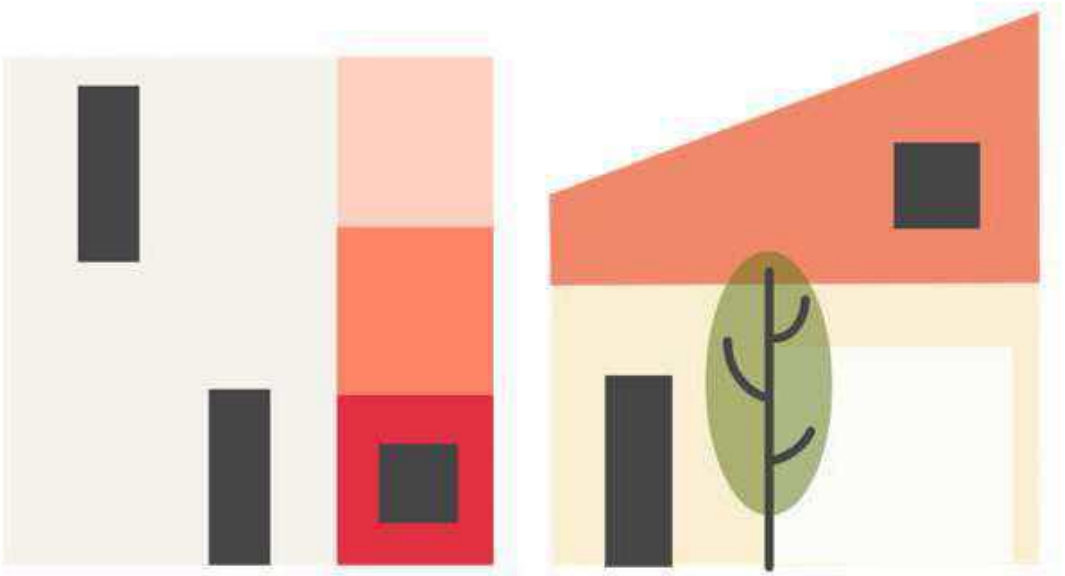
Boligopplysninger:

Fagergåsa Borettslag	**Vår ref.:**	108/165	**Fødselsdato eier:**	27.02.1951
Paal Bergs vei 16	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	12.03.1959
0692 OSLO	**Eiere:**	Inger Lise Sletta Holm, Erik Holm		

Organisasjonsnr: 953 948 400

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Fagergåsa Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00

Rustad skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Generalforsamling og beboermøte

Tid og sted: 22.04.2026, klokken 18:00 - Rustad skole.

Det blir avholdt beboermøte når generalforsamling er ferdig. Før beboermøte, blir det en liten pause med kaffe etc.

Tema for beboermøte: Internett/tv.

Dagens avtale med Telenor går ut i løpet av våren 2026. Styret har innhentet anbud fra flere leverandører. Følgende leverandører har levert tilbud: Telia, Telenor og Global Connect

Styret vil vurdere Telia og Telenor videre. Grunnen til dette, er at Global Connect ikke har TV-pakke inkludert i tilbudet.

Borettslaget har i dag coax. Vi er i gang med å vurdere dagens anbud på bredbånd. Per nå har vi ikke mottatt andre typer tilbud enn fiberbaserte løsninger. Alternativet til å gå videre med nytt tilbud, er å forlenge dagens avtale, men dette medfører en høyere årlig kostnad på ca. kr. 200.000,- enn det beste nye tilbudet som foreligger.

Vel møtt

Styret i Fagergåsa Borettslag

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Innkalling til ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag

Møtet finner sted:

onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Rustad skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Fagergåsa Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.
Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Lage rom med WC og vask til bruk for oppdagstakere etc.
- 5.2 Reversering tilbake til gamle vasketider - Forslag på endring av vasketider
- 5.3 Beredskap

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000,- godkjennes (i henhold til budsjett for 2025).

5. Andre saker

5.1 Lage rom med WC og vask til bruk for oppdagstakere etc.

Fra Natalia Chistozvonova:
Jeg synes det er umenneskelig å tvinge en kvinne til å skrubbe gulv i åtte timer (+ hennes vei til/fra arbeidssted) uten mulighet til å gå på do. Samme - for andre oppdragstakere av boretslaget. Derfor bør det finnes et toalett, uansett hva det koster beboerne. Ellers må beboerne vaske gulvet selv og minst ikke klage på dårlig kvalitet av vasking. Selv om det er fortsatt mulig å bruke toalettet i butikken oppe av og til, er dette en dårlig løsning, i tillegg vanskelig, tidkrevende og ydmykende for oppdragstakere. Dessuten vil ikke dette være mulig senere når et nytt kompleks bygges i nærheten av t-bane.
Borettslaget vårt kunne ha lånt 40 millioner til nye vinduer og balkonger, som forresten egentlig ikke var nødvendig i denne grad, men borettslaget vårt kan ikke låne 250.000 for å installere et toalett for oppdragstakere. Dette er etter min mening uakseptabelt.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at borettslaget lager et bad med wc og vask for oppdragstakere av borettslaget, som renholdere, vaktmestere, rørleggere og andre. Badet kan også brukes av beboerne (eventuelt oppdragstakere av beboerne) ved uforutsette hendelser / planlagt reparasjonsarbeid, når eget bad kan ikke brukes av noen grunn.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det ikke etableres ett rom med wc og vask. Det er ikke krav fra oppdagsgivere, det er ikke vanlig i andre borettslag. Kostnad er estimert til kr 200.000/250.000. Et slikt bad vil medføre merarbeid med tanke på organisering av utlån av nøkler, samt merkostnad knyttet til renhold. Primært vil det kun være beboere i samme blokk (3 oppganger) som får lett tilgang til badet.

5.2 Reversering tilbake til gamle vasketider - Forslag på endring av vasketider

Fra Gunhild Lind:
Erfaring fra siste halve år er at 2-timers økter blir for kort til å få kjørt tilstrekkelig med maskiner med vask på en effektiv måte. Det må dermed vaskes oftere og blir større press på kveldsøktene enn tidligere.

Fra Elin Hågensen og Ine Sollie:
Vi viser til de nye vasketidene i vaskeriene som ble godkjent på fjorårets generalforsamling.

Endringene fra 3 timer til 2 timer skaper mye frustrasjon og til tider dårlig naboskap, da enkelte tar seg til rette med å vaske utenom sine egne fastsatte tider.

Endringene medfører at vi kun har mulighet for å vaske i 1 omgang, mot tidligere 2 og 3 omganger. Vi har gamle vaskemaskiner som bruker lang tid og en vask på 40 grader med forvask, bruker 1 time og 10 minutter, det betyr at vi ikke kan vaske mer da tiden vil overskride 2 timer. Vask av sengetøy og undertøy gjør de fleste på minst 60 grader, og dette tar enda lengre tid.

Den tiden som står oppført på tavla, stemmer ikke for noen av vasketidene, det var kanskje da maskinene var nye, men det er lenge siden.

Vi rekker heller ikke å få tøyet tørt før tiden er ute, da både tørketrommel og tørkeskap bruker ekstremt lang tid.

Mange av oss har ikke vaskemaskin hjemme, og er dermed helt avhengig av vaskeriet, noen har barn i barnehage, skole og fritidsaktiviteter som krever ekstra vask, men som er blitt vanskelig å utføre.

Etter at de nye vasketidene ble innført, må vi ofte vaske flere ganger i uka, noe som til tider er håpløst å få til, både pga tid/jobb og ikke ledig tid i vaskeriet. Dette er heller ikke bærekraftig eller effektivt på noen som helst måte.

Flere borettslag har lengre vasketid enn oss, dvs. 4 timer vasketid og 1 time tørk, (noe vi også har hatt tidligere), samt vask på søndager. I tillegg har flere borettslag utvidet vasketid fra 07.00 - 22.00, inkludert lørdager.

Vask på søndager er kanskje noe styret kan se nærmere på, da tidene har forandret seg og behovene er annerledes enn fra gammelt av.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra Gunhild Lind:
Endringen av vasketider på ettermiddag og kveld som ble vedtatt på GF i 2025 reverseres, og vasketidene går tilbake til slik de var tidligere med 3-timers vaskeøkter hele dagen på hverdager.

Forslag til vedtak fra Elin Hågensen og Ine Sollie:
Forslag 1:
Vi ber om at generalforsamlingen stemmer for å gå tilbake til de tidligere oppsatte vasketidene på 3 timer og 1 time ekstra tørketid på hverdager

Forslag 2:
Gå tilbake til de tidligere oppsatte vasketidene på 3 timer og 1 time ekstra tørketid på hverdager, endre vasketidene på lørdagene til samme tid som på hverdagene.

Styrets innstilling: Det stemmes over følgende alternativer: Beholde dagens vaskeritider eller å gå tilbake til vaskeritidene som var før dagens vaskeritider:

Dagens vaskeritider:
Mandag-Fredag Lørdag
1: 08.00-11.00 1: 09.00-11.00
2: 11.00-14.00 2: 11.00-13.00
3: 14.00-16.00 3: 13.00-15.00
4: 16.00-18.00 4: 15.00-17.00
5: 18.00-20.00

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

Før endringen var dette vaskeritidene:
Mandag-Fredag Lørdager:
1: 08.00-11.00 1: 09.00-11.00
2: 11.00-14.00 2: 11.00-13.00
3: 14.00-17.00 3: 13.00-15.00
4: 17.00-20.00 4: 15.00-17.00

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

5.3 Beredskap

Fra Gunhild Lind:
Myndighetene ber oss alle ha egenberedskap for å kunne klare oss minst en uke om en krise skulle føre til bortfall av strøm, vann i kranene, mat osv, Samtidig er borettslag en unik organisasjon som organiserer alle som bor i et gitt område / boligmasse. Hva er det mest hensiktsmessig at vi organiserer i fellesskap i Fagergåsa borettslag, og hva er det mest hensiktsmessig at hver og en husstand sørger for av beredskap? Borettslag varer sterkt i blant annet størrelse med antall boenheter, størrelse på leilighetene, varmekilder, befolkningssammensetning og geografisk beliggenhet. Hva som er mest hensiktsmessig vil derfor variere sterkt mellom ulike borettslag og sameier.

Noen eksempler:
Varme
Hva skjer om strømmen blir borte en uke midtvinters? Har Bogerud varmesentral nødstrøm til å holde styringssystemer og pumper i gang en uke, eller vil varmen forsvinne? Om varmeleveransen ikke kan holdes i gang, er det da mest hensiktsmessig at hver enkelt husstand kjøper inn gassovn i beredskap, med tilhørende propanflasker - med faren for at noen lagrer dette i kjeller og økt eksplosjonsfare, eller finnes det mer hensiktsmessige fellesskapsløsninger?

Informasjonsflyt
Under krise er det viktig at presis informasjon blir formidlet til alle og at informasjonen blir forstått. Hva skjer ved langvarig strømbrudd og de vanlige informasjonskanalene som radio og internett osv bryter sammen på grunn av manglende strøm? Hvilke muligheter og planer har vi for informasjonsflyt til beboere? Oversikt over ressurspersoner?

Vann og avløp
Hva gjør vi om vann og avløp faller bort i en uke? Under rehabiliteringen av avløpsrørene fikk vi testet dette i småskala under kontrollerte former. Hva gjør vi om dette oppstår uten forvarsel og for hele borettslaget samtidig over lengre tid?

Forslag til vedtak: Myndighetene ber oss alle ha egenberedskap for å kunne klare oss minst en uke om en krise skulle føre til bortfall av strøm, vann i kranene, mat, informasjonsflyt osv, Generalforsamlingen ber styret utarbeide en beredskapsplan, samt utrede hva som er mest hensiktsmessig at borettslaget organiserer av beredskap, og hva som er mest hensiktsmessig at hver enkelt husstand sørger for av beredskap. Dette legges fram for beboerne seinest på neste års generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret vil arbeidet med utredning rundt beredskapsplan frem til neste årsmøte.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Agnethe Opdal (2025-2027)
Styremedlem Pål Bakken (2025 - 2027)
Styremedlem Jan-Henrik Nilsen (2025-2027)
Styremedlem Terje Folmo (2024-2026)
Styremedlem Mette Nordli (2024-2026)
Varamedlem Ann Karin Andersen Jensen (2025-2026)
Varamedlem Trond Bergsvangen (2025-2026)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Mette Nordli ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år. Tar gjenvalg.
Styremedlem Terje Folmo ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år. Tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Mette Nordli gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Trond Bergsvangen ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år. Tar gjenvalg.

Varamedlem Ann Karin Andersen Jensen ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Trond Bergsvangen gjenvelges for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Kjersti Døviken og Alf Magnus Hammerseth gjenvelges.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

En fra styret velges som delegat.

Styrets innstilling: Styreleder Agnethe Opdal stiller som borettslagets delegat.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 896 365**	**3 490 399**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-4 630 105	-6 594 997
Tilbakeføring av avskrivning	28 691	40 301
Kjøp / salg anleggsmidler	-118 340	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 961 578	6 960 662
B. Årets endring disponible midler	**-1 758 176**	**405 966**
C. Disponible midler	**2 138 189**	**3 896 365**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 863 553	4 513 431
Kortsiktig gjeld	-725 364	-617 066
C. Disponible midler	**2 138 189**	**3 896 365**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Fagergåsa Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 751 375	13 745 828	14 706 000	15 221 200
Sum leieinntekt		**14 751 375**	**13 745 828**	**14 706 000**	**15 221 200**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	7 600	4 375	0	0
Sum annen inntekt		**7 600**	**4 375**	**0**	**0**
Sum inntekt		**14 758 975**	**13 750 203**	**14 706 000**	**15 221 200**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	105 003	56 400	68 000	92 680
Styrehonorar	3	480 000	400 000	480 000	400 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	28 691	40 301	0	18 640
Driftskostnad					
Energikostnad		3 778 017	3 176 659	3 880 000	3 280 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 653 687	1 631 749	1 639 500	1 677 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 319 541	2 127 291	2 408 000	2 375 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	249 232	30 545	32 000	188 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	61 378	55 316	78 000	45 000
Reparasjon og vedlikehold	8	6 173 626	8 707 392	622 500	1 169 000
Revisjonshonorar		15 656	14 519	16 350	15 700
Forretningsførerhonorar		393 281	378 519	393 000	411 000
Andre honorar	9	77 818	244 041	305 000	80 000
Kontorkostnad		14 270	14 470	21 000	17 500
TV/bredbånd		1 133 874	1 075 710	1 153 000	1 175 000
Kontingent og gaver		65 078	64 332	66 400	75 200
Forsikring		702 977	530 784	702 000	854 000
Andre kostnader	10	51 532	30 171	215 200	40 300
Sum kostnad		**17 303 661**	**18 578 198**	**12 079 950**	**11 914 020**
Driftsresultat		**-2 544 686**	**-4 827 995**	**2 626 050**	**3 307 180**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		102 255	144 123	0	50 000
Rentekostnad		2 187 674	1 911 125	1 928 000	2 090 600
Netto finansposter		**2 085 419**	**1 767 002**	**1 928 000**	**2 040 600**
Årsresultat		**-4 630 105**	**-6 594 997**	**698 050**	**1 266 580**
Overført til/fra annen egenkapital		-4 630 105	-6 594 997	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-4 630 105**	**-6 594 997**	**0**	**0**

Balanse 2025 Fagergåsa Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	948 559	948 559
Bygninger	4	20 666 490	20 666 490
Påkostninger	4	118 340	0
Andre driftsmidler	4	1 146 091	1 174 782
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	150 599	150 599
Sum anleggsmidler		**23 030 079**	**22 940 430**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		24 198	34 366
Kundefordringer		0	96 195
Andre kortsiktige fordringer		35 569	27 711
Forskuddsbetalte kostnader		535 790	188 051
Innestående konsernkonto og bank		2 267 996	4 167 108
Sum omløpsmidler		**2 863 553**	**4 513 431**
SUM EIENDELER		**25 893 632**	**27 453 861**

Balanse 2025 Fagergåsa Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		20 800	20 800
Sum innskutt egenkapital		**20 800**	**20 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-19 402 424	-14 772 319
Sum opptjent egenkapital		**-19 402 424**	**-14 772 319**
Sum egenkapital	12	**-19 381 624**	**-14 751 519**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	41 823 712	38 862 134
Borettsinnskudd		2 726 180	2 726 180
Sum langsiktig gjeld		**44 549 892**	**41 588 314**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		64 040	41 303
Leverandørgjeld		340 775	316 672
Skyldig off. myndigheter		60	0
Påløpne renter		11 344	11 765
Annen kortsiktig gjeld		309 143	247 326
Sum kortsiktig gjeld		**725 364**	**617 066**
Sum gjeld		**45 275 255**	**42 205 380**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 893 632**	**27 453 861**
Pantstillelser	14	44 549 892	41 588 314

Sted:_____ Dato:_____

Agnethe Opdal
Styreleder

Pål Bakken
Styremedlem

Jan-Henrik Nilsen
Styremedlem

Terje Folmo
Styremedlem

Mette Nordli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 278 225	10 827 910
3609 Leie parkering	283 776	224 920
3618 Leietillegg strøm	150 268	146 906
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 171 079	1 839 509
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	856 027	694 583
3690 Utleie av bod til Spoven borettslag	12 000	12 000
Sum	**14 751 375**	**13 745 828**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	7 600	0
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	0	4 375
Sum	**7 600**	**4 375**

konto 3990: kr 3.400 egenandel 60 års fest kr 4.200 viderefakturering av kostnader

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	3 000	0
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	25 400	0
5150 Påløpne feriepenger	3 477	0
5280 Andre fordeler fra lønn	6 750	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-6 750	0
5400 Arbeidsgiveravgift	72 636	56 400
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	490	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	480 000	400 000
Sum	**585 003**	**456 400**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.07

Note 4 - Varige driftsmidler

	Ny lekeplass	Vaskemaskiner 2.stk	Tørketrommel	Vaskemaskin W465H	Tørketrommel T4250	4 stk ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	371 117	78 750	53 900	36 931	33 784	186 404
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	371 117	78 750	53 900	36 931	33 784	186 404
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	371 117	78 750	53 900	36 931	33 784	149 123
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	37 281
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	18 640
Anskaffelsesår :	2014	2015	2016	2010	2010	2017
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	10

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

	Vaskemakin 1 i 9/11	Vaskemaskin i nr. 9_VM2	Infrastruktur elbil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 180	42 250	0
Årets tilgang :	0	0	232 940
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 180	42 250	232 940
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 180	42 250	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	114 600
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	118 340
Årets avskrivninger :	3 265	6 338	0
Årets nedskrivninger :	0	0	114 600
Anskaffelsesår :	2020	2020	2025
Antatt levetid i år :	5	5	

Nedskrivning infrastruktur elbiler gjelder tilskudd fra Oslo kommune kr 95.500 og tilskudd fra Usbl bomiløjfond, kr 19.100. Til sammen kr 114.600

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Fast vaktmestertjeneste	1 113 912	1 065 948
6360 Annet renhold	118 031	150 202
6361 Fast renhold	273 268	254 271
6362 Skadedyrutryddelse	689	28
6364 Matteleie	39 344	42 155
6391 Snømåking/strøing/feiing	22 367	3 125
6392 Containerleie/tømming	49 360	67 590
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 716	48 431
Sum	**1 653 687**	**1 631 749**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	649	0
6420 Lisens Bevar HMS & vedlikehold, hjemmeside, domene	24 843	30 545
6450 Leie parkering	220 704	0
6490 Andre leiekostnader	3 036	0
Sum	**249 232**	**30 545**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	8 958	1 094
6525 IT utstyr	2 799	0
6540 Inventar	13 213	0
6543 Vaskerianlegg	29 400	48 750
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 654	4 875
6552 Driftsmateriell	1 354	597
Sum	**61 378**	**55 316**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	72 731	172 699
6602 Vedlikehold VVS	153 723	91 025
6603 Vedlikehold elektro	64 153	73 953
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 816	0
6613 Vedlikehold uteområder	119 871	3 500
6616 Vedlikehold vaskeri	59 236	22 187
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	61 313	61 775
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	18 498	43 054
6630 Egenandel forsikring	38 000	20 000
6641 Malerarbeider	2 845 271	239
6643 Glassarbeid/Vindu	0	2 460
6644 Fasade/balkonger	0	14 000
6648 Vedlikehold dører og porter	29 789	15 264
6690 Solirør konsulent - rørfornying	2 709 225	8 187 236
Sum	**6 173 626**	**8 707 392**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 715	23 703
6720 Juridisk honorar	0	9 469
6730 Teknisk honorar	54 103	210 870
Sum	**77 818**	**244 041**

konto 6730: Integrert byggrådgivning as og Ocab AS

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	35 196	11 044
7719 Møter, div. styret	7 010	8 494
7720 Generalforsamling	3 249	4 142
7770 Betalingskostnader	1 859	1 130
7773 Omkostninger innkreving	4 218	4 227
7790 Andre kostnader	0	1 000
7795 Husleietap	1	135
Sum	**51 532**	**30 171**

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

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

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	20 800	0	20 800
Sum innskutt egenkapital	**20 800**	**0**	**20 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-14 772 319	-4 630 105	-19 402 424
Sum opptjent egenkapital	**-14 772 319**	**-4 630 105**	**-19 402 424**
Sum egenkapital	**-14 751 519**	**-4 630 105**	**-19 381 624**

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Rørfornying	
Lånenummer:	**16368649280**	**12139000925**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	4.95 %	4.95 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.03.2054	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	11 500 000	39 130 164
Lånesaldo 01.01:	7 617 915	31 244 219
Avdrag i perioden:	154 837	708 585
Opptak i perioden:	3 825 000	0
Lånesaldo 31.12:	**11 288 078**	**30 535 633**
Saldo 5 år frem i tid:	10 243 637	26 172 019

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139000925	192	148 638	28 538 496
	15	125 730	1 885 950
	1	111 216	111 216
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368649280	192	54 947	10 549 824
	15	46 478	697 170
	1	41 113	41 113

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	41 823 712
Innskuddskapital	2 726 180
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**44 549 892**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**21 733 389**

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

Resultat og balanse med noter for Fagergåsa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fagergåsa Borettslag

Styreleder	Agnethe Opdal (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Jan-Henrik Nilsen (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Mette Nordli (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Pål Bakken (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Terje Folmo (sign.)	22.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Fagergåsa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 9RWJO-49O8L-EV5BZ-ADLAV-L2G9F-2KOWX

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9RWJO-49O8L-EV5BZ-ADLAV-L2G9F-2KOWX

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-24 12:35:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9RWJO-49O8L-EV5BZ-ADLAV-L2G9F-2KOWX

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Fagergåsa Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Agnethe Opdal
Styremedlem, Terje Folmo
Styremedlem, Pål Bakken
Styremedlem, Mette Nordli
Styremedlem, Jan-Henrik Nilsen
Varamedlem, Ann Karin Andersen Jensen
Varamedlem, Trond Bergsvangen

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

Virksomhetens art

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

Fagergåsa Borettslag består av 208 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5

Fagergåsa Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Månedlig kontroll av lekeplass, og utbedring av påpekte feil og/eller mangler
- Brannvernkontroll i regi av Bygårdssservice ble gjennomført i fellesområder som oppgang og kjeller
- Brannvernkontroll i leilighetene: Kontroll av brannslukningsapprat og evt. erstattet gamle brannsluksningsapparat, kontroll av røykvarsler og utlevering av 1 stk. batteri til hver leilighet. Ca 89% av alle leilighetene ble kontrollert.
- Det ble gitt 2 varsler til beboere om tidspunkt for brannvernkontroll.

Styrets arbeid

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

Styret informerer beboerne regelmessig om saker av viktighet gjennom informasjonsskriv. Disse publiseres via USBL/Bonabo, samt oppslag i oppgangene. Det har ellers blitt publisert saker på borettslagets Facebook-side. Styret har valgt i noen tilfeller å benytte seg av sms-varsling eller oppslag via USBL. SMS er en viktig kanal i hastesaker.

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

Sentrale dokumenter:
Borettslagets vedtekter, husordensregler, husdyrregler og søknadsskjemaer etc. ligger på borettslagets hjemmeside – fagergasa.no. Mange av de sentrale dokumentene finnes også på USBL/Bonabo.

Styremøter:
Styret har i styreperioden fra konstitueringen av styret 29. april 2025 til og med 22. mars 2026 avholdt 10 ordinære styremøter. Samt møter om enkelt-temaer/leverandør.

Internett/tv:
Dagens avtale med Telenor går ut i løpet av våren 2026. Styret har innhentet anbud fra flere leverandører.

Følgende leverandører har levert tilbud:
Telia, Telenor og Global Connect

Styret vil vurdere Telia og Telenor videre. Grunnen til dette, er at Global Connect ikke har TV-pakke inkludert i tilbudet.

Borettslaget har i dag coax. Vi er i gang med å vurdere dagens anbud på bredbånd. Per nå har vi ikke mottatt andre typer tilbud enn fiberbaserte løsninger. Alternativet til å gå videre med nytt tilbud, er å forlenge dagens avtale, men dette medfører en høyere årlig kostnad på ca. kr. 200.000,- enn det beste nye tilbudet som foreligger.

Økonomi/besparelser 2025:
Styret har gjennomført anbud på forsikring. Resultatet ble en besparelse på kr. 164.262,-, egenandel kr. 12.000,- ble opprettholdt.

Styret valgte å gå i dialog med USBL (som er Fagergåsa sitt bindeledd mot borettslagets långiver DnB), om vilkår på våre lån, samt diskusjon rundt USBL sitt forretningsførerhonorar.

DnB reduserte renten ned med 0,1 %. Som tilsvarer kr 40.000,- pr. år basert på dagens lån.

USBL valgte å redusere honoraret (Forretningsførerhonorar) med kr. 110.000,-, og borettslaget får ingen prisøkning i 2026, og binder seg til å bruke USBL som forettningsfører i 2 år.

Borettslagets økonomiske situasjon er tilfredsstillende. Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. -4 630 105,-, dette er før avdrag er fratrukket og avskrivninger tilbakeført. Styret valgte å øke felleskostnader fra 1. januar 2026. Restlån nr. 1 pr. 31.12.2025 er kr. 30.535.633,-. Restlån nr. 2 pr. 31.12.2025 er kr. 11.288.078,-.

Maling av vestveggene:
Prosjektet ble gjennomført i løpet av våren/sommeren 2025. Prosjektet gikk i stor grad ut på å utbedre avflassingen etter forrige runde med maling i 2019. Det ble foretatt forarbeid/ vurderinger, bl.a. ved gjennomføre heftprøver. Gammel maling ble skrapt bort, det ble grunnet og det ble malt. Det ble også fuget der det var behov, samt at flere av gavlene ble malt. Styret valgte å bruke en ekstern prosjektleder, noe som var viktig for å kvalitetssikre dette arbeidet. Total kostnad ble kr. 2.641.520,- inkl.mva., noe som var noe under tilbudet. Styret er totalt sett fornøyd med måten prosjektet ble gjennomført.

Maling av balkongtakene:
I 2026 skal de balkongtakene *der det flasser* males. Også her skal gammel maling fjernes, det skal grunnes og males. Styret har valgt å begrense dette arbeidet, slik at bare undersiden av balkongene der det er behov, tas. Avflassingen er primært et kosmetisk problem. Dette prosjektet krever at malerne får tilgang til leilighetene. Pristilbud er innhentet, oppstart forventes våren/sommer 2026. Mer informasjon kommer når vi entreprenør er valgt og tidsplan er klar.

Maling av murvegger inne på balkongene :
Noen beboere har meldt om at det flasser på murveggene inne på balkongene, det vil si rundt balkongdøra. Styret har besluttet at utbedring av dette gjøres av den enkelte beboer. Dette er i tråd med den generelle vedlikeholdsplikten. Styret vil gå til innkjøp av felles maling som beboere henter ved behov.

Oppgradering uteområder:
Uteområdene ved blokkene i nr. 10-14 og nr. 16-20, har det blitt oppgradert med steinheller og store blomsterkasser. Det ble også anskaffet ny sittebenk ved nr. 16-20.

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

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

Vaskeri:
Det har vært store kostnader til nye vaskemaskiner og tørkeskap, samt noen reparasjoner. Beboere anmodes om forsiktig bruk.

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

Renhold i oppgang/kjeller:
Ren Service AS har ukentlig trappevask på torsdager, vask av kjeller en gang per måned, normalt første uken i måneden. Det henger oppslag i oppgangene, hvor renholder kvitterer med dato for utført vask i oppgangen, og oppslag i vaskeriene for vask av kjellerområdet.

Søppelhåndtering:
Styret får stadig henvendelser om feil håndtering av søppel. Det skal bare kastes papp og papir i kasser for papir/papp. Videre skal papirsøppel ikke kastes i plastposer. Søppelposer skal ikke settes på yttersiden av søppelkassene (fuglene drar dette utover og det tiltrekker rotter). Er det fullt i nærmeste søppelkasse, gå til neste søppelkasse i borettslaget. Store esker fra Oda e.l., må pakkes flate og/eller rives i mindre biter, da blir det plass til mer.

Bogerud Varmesentral:
Varmesentralen er organisert som et aksjeselskap som eies av fire borettslag, deriblant Fagergåsa Borettslag. Agnethe Opdal (styreleder i Fagergåsa Borettslag) har vært borettslagets styrerepresentant i Bogerud varmesentral AS, med Trond Bergsvangen (varamedlem i Fagergåsa Borettslag) som vara. Årsmelding for Bogerud Varmesentral er ikke klar ved produksjon av Fagergåsa sin årsmelding. Kontakt styreleder@fagergasa.no hvis du ønsker å få ettersendt årsmeldingen til Bogerud Varmesentral når den er klar.

Strøm:
Fagergåsa Borettslag har valgt Norgespris på felles strømmålere.

Elektro:
Det har stort sett vært rutinejobber, som bytting av lamper (ca. 15-20 stk inne og ute totalt), samt feil på motorvarmerstolpe på nedre p-plass.

Det er også identifisert at internett i flere blokker, kan påvirkes når strømmen kuttes i midterste trappeoppgang i hver 3'er blokk. Styret har satt opp informasjon om dette på sikringsskapene i teknisk rom i hver blokk, slik at elektriker eller andre blir gjort oppmerksom på dette.

Lagring av dokumenter:
Styret har opprettet nytt OneDrive-domene for lagring av dokumenter. Det er store mengder data og dokumenter som skal ivaretas. Det vil i løpet av 2026 bli endring på mail adresse, da dagens mailsystem ikke er optimalt med tanke på antall e-poster og lagringsplass.

Eiendomsoverdragelse
Det har vært 18 eiendomoverdragelser i 2025

Juridiske eiere:
Borettslaget hadde pr 31.12.2025 én juridisk eier v/Oslo kommune, Boligbygg Oslo KF, med totalt 6 andeler.

Vaktmestertjeneste:
Fagergåsa borettslag kjøper vaktmestertjenester fra Bygårdsservice AS, avtalen omfatter også grønt- og hvitt (plenklipping, klipping av hekk etc, samt snømåking).

Forsikring:
Det har vært en større vannlekkasje, da fjernvarmerørene sprakk på to steder i nr. 13-23, og ødela vaskemaskin. I leiligheter har det tillegg vært noen vannlekkasjer, og skade på dør/glass.

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

VVS:
Rørleggerfirma Trond Abrahamsen VVS AS er borettslagets faste rørleggerkontakt gjennom mange år. Firmaet har vaktordning, og har gjort løpende reparasjonsarbeid på fellesrøranlegg i borettslaget, og i den enkelte leilighet. Firmaet bistår borettslaget ved alle akutte situasjoner som krever rask oppfølging, samt planlagte oppgaver som ønskes utført.

Akutte problemer i den enkelte leilighet, skal så langt som mulig meldes først til styret fra beboerne, og kan i utgangspunktet ikke bestilles direkte fra firmaet. Ved akutte problemer, hvor rørlegger må kontaktes omgående, gi samtidig skriftlig beskjed til styret.

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

Miljø -Ladeplasser elbiler:
Styret har oppgradert ladetilgangen til beboere på felles parkeringsplass ved skolen.

Vi har nå 6 ladeplasser som er tilgjengelig for alle. Det er også 8 ladeplasser som er tilgjengelig for utleie på fast basis. Ladeplassene for utleie har en fast månedspris + brukt kwh. Men ladeplassene som er fritt tilgjengelig for alle beboere, faktureres man for brukt kwh.

Vi ser at utvidelse med 8 utleieplasser, har utløst at de 6 felles ladeplassene oftere er tilgjengelige.

Dugnad:
Det er avholdt både vår- og høstdugnad. Det er godt oppmøte, litt varierende fra de ulike blokkene, det er ønskelig at flere deltar, både for utføring av diverse oppgaver (for å unngå høyere felleskostnader), og spesielt hyggelig for det sosiale. Containere ble flittig brukt av beboere.

Jubileumsarrangement:
Det var 75 påmeldte. Styret delte ut oppmerksomhet til beboere som har bodd lengst i borettslaget, det ble også gitt oppmerksomhet til de eldste beboerne. Det ble arrangert Quiz, besøk av historieforteller Ole Opsahl, klovnen Abby underholdt barna, og trubadur Roy Finmark stod for de musikalske innslagene. Det var egen kokk som stod for grillmat, i tillegg var det salat, tilbehør og noe søtt til dessert.

Til tross at himmelen åpnet seg, var det god stemning i og utenfor partyteltet. Et damelag fra Rask fotball, gjorde en flott jobb for oss, både før, under og etter arrangementet.

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

Tidligere historikk drift:
Se innkalling Generalforsamling 2025 og tidligere.

27.03.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER FOR FAGERGÅSA BORETTSLAG[1]

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

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

Ro i leiligheten

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

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

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

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

Oppussing

Banking og boring ved oppussing/ forandringsarbeid i leiligheten er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager og etter kl17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

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

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

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

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

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

[1] Sist endret 13.04.2023

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

Utstyr og ombygging i leilighetene

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

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

Bad

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

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

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

Vinduer – bruk og vedlikehold

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

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

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

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

egenskaper, spesielt følgende forhold:

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

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

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

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

Balkonger, markiser mm

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

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

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

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

Blomsterkasser eller andre oppheng skal monteres på innsiden av rekkverkene.

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

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

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

Ventilasjon, inneklima og kjøkkenvifter

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

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

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

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Bruksoverlating – utleie

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

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

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

Forsikring

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

Inngangs- og kjellerdører

Inngangs- og kjellerdører skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

Anskaffelse av husdyr er tillatt etter skriftlig søknad og godkjennelse fra styret. Husdyrhold i borettslaget er regulert i eget husdyrreglement vedtatt på generalforsamling[3].

Husholdningsavfall

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

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

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

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

[3] Ekstraordinær generalforsamling 11.10.2016

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

Renhold

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

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

Vaskeri og tørke-/bankeplass

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

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

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

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

TV, internett

TV- og internettilgang er inkludert i felleskostnadene/husleien.

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

Parabolantenner

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

Grilling

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

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

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

Bruk av fellesarealer

Fellesarealer innendørs

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

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

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

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

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

Fellesarealer utendørs

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

Kjøring på og til stikkveiene

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Parkering – bruk av kjøretøy på

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

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

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

Tildeling og bruk av borettslagets parkeringsplasser

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

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

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

Lading av El- og hybridbiler

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Parkeringsplasser på Rustadterrassen borettslag og Bogerud varmesentrals områder

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

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

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

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

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

Gjesteparkering

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Vedtekter

for

Fagergåsa borettslag org nr 953 948 400

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2.4. Rett til å disponere parkeringsplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom
Salg av garasjeplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom skal skje mellom andelseierne i Fagergåsa Borettslag. Se kjøpekontrakt på vår hjemmeside.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold (maling), utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
7. andre større endringer i finansielle poster som overstiger kr. 500 000 utover vedtatt budsjett. Unntak er nedbetaling av borettslagets gjeld.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av representanter til styret i Bogerud varmesentral

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Bogerud Varmesentral

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

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

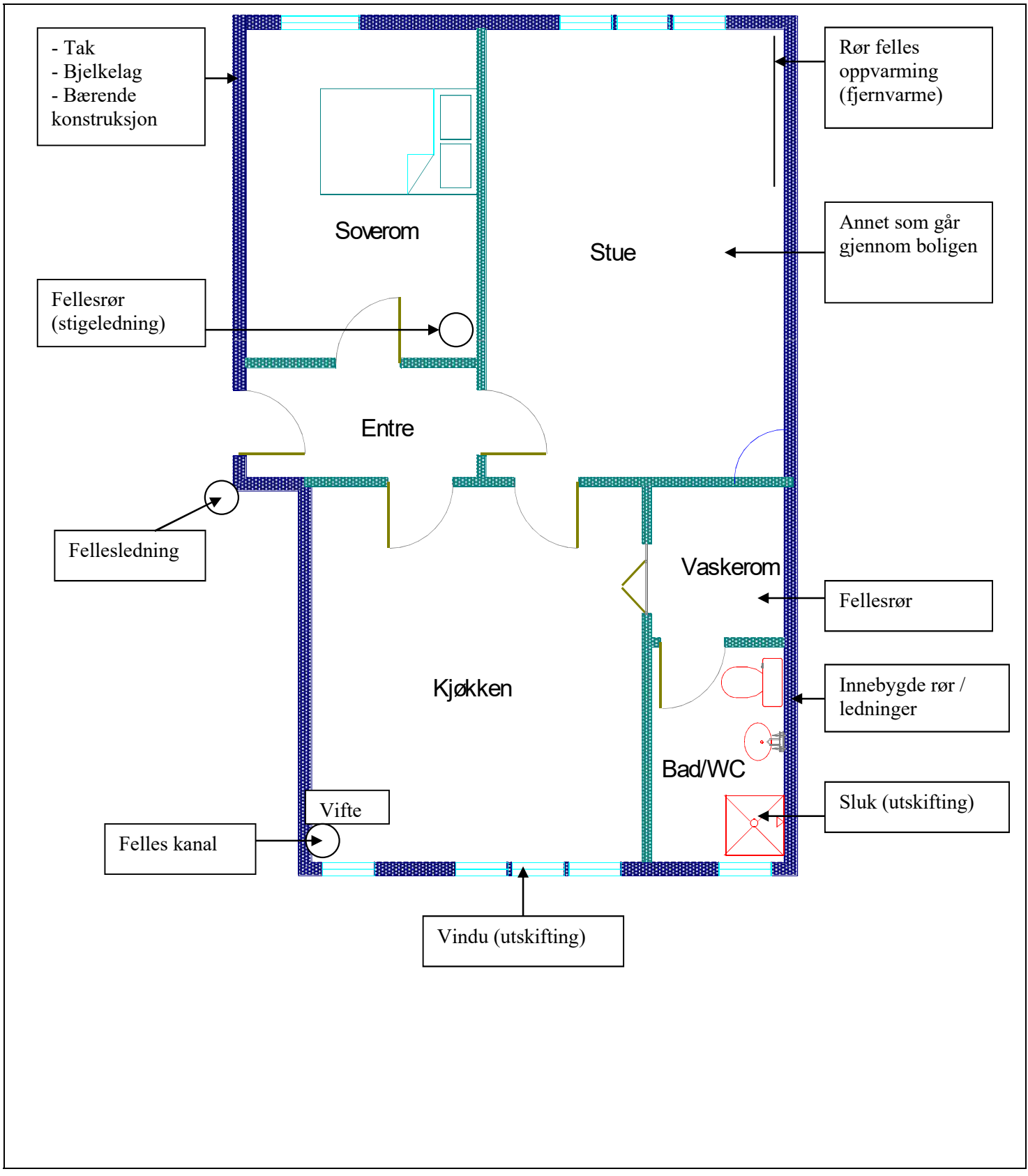
Medlem velges normalt for 2 år, og varamedlem for normalt 1 år. Valget finner sted på første styremøte etter generalforsamling i borettslaget. Styret i Fagergåsa borettslag kan ved flertallsbeslutning endre sin styre-representasjon i Bogerud varmesentral.

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

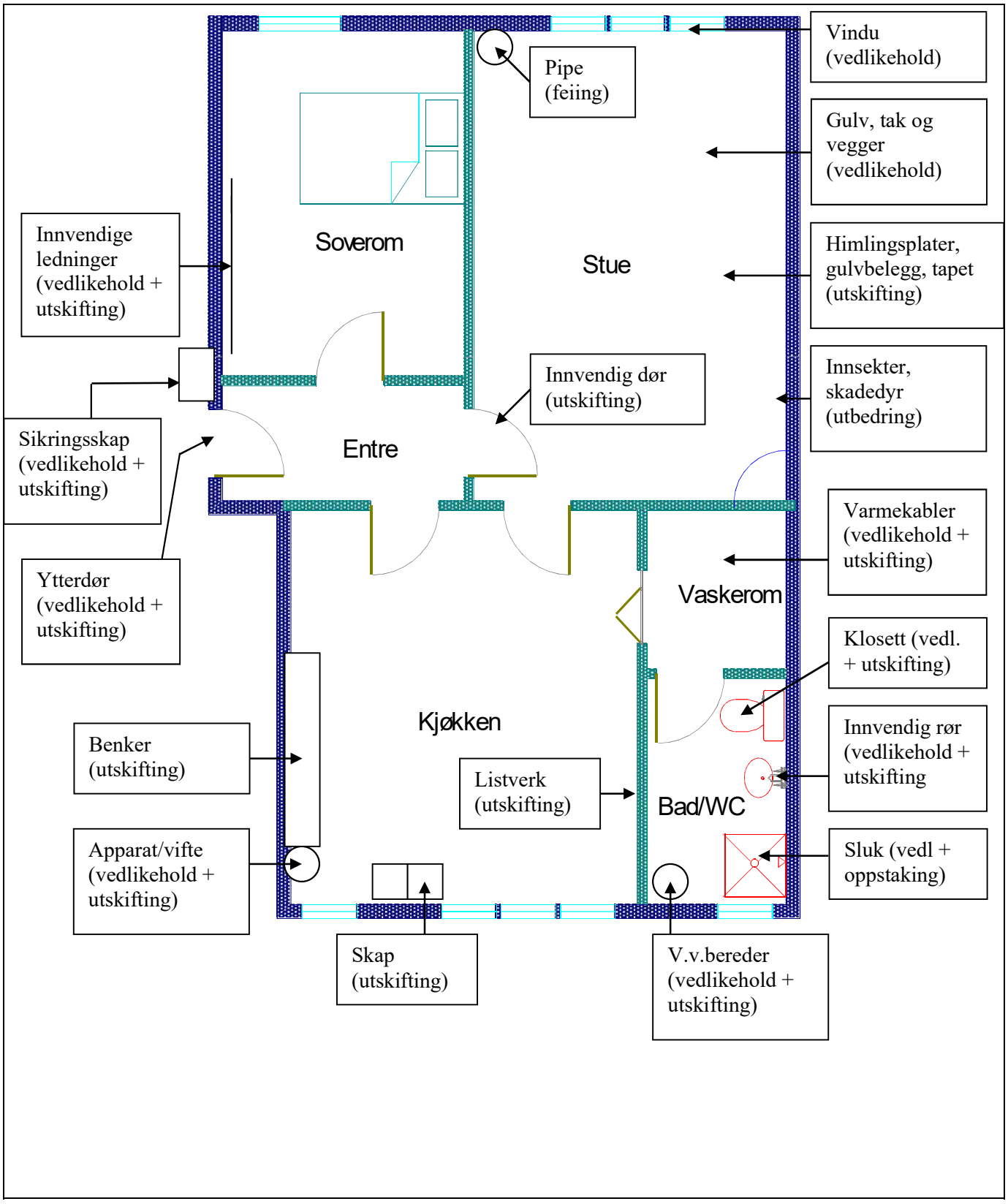
(4) Styret i Bogerud varmesentral har rapporteringsplikt til styret i Fagergåsa borettslag og årsrapport legges frem for generalforsamlingen i Fagergåsa borettslag.

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

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 22.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Rustad skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Alf M. Hammerseth.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 39
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 44

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 400.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Lage rom med WC og vask til bruk for oppdagstakere etc.

Forslag fra Natalia Chistozvonova:
Jeg foreslår at borettslaget lager et rom med wc og vask for oppdragstakere av borettslaget, som renholdere, vaktmestere, rørleggere og andre.

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Reversering tilbake til gamle vasketider – Forslag på endring av vasketider

Forslag fra Gunhild Lind:
Endringen av vasketider på ettermiddag og kveld som ble vedtatt på GF i 2025 reverseres, og vasketidene går tilbake til slik de var tidligere med 3-timers vaskeøkter hele dagen på hverdager.

Forslag fra Elin Hågensen og Ine Sollie:
Forslag 1:
Vi ber om at generalforsamlingen stemmer for å gå tilbake til de tidligere oppsatte vasketidene på 3 timer og 1 time ekstra tørketid på hverdager
Forslag 2:
Gå tilbake til de tidligere oppsatte vasketidene på 3 timer og 1 time ekstra tørketid på hverdager, endre vasketidene på lørdagene til samme tid som på hverdagene.

Vedtak:
Vasketidene endres til slik de var tidligere:

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

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

5.3 Beredskap

Forslag fra Gunhild Lind:
Myndighetene ber oss alle ha egenberedskap for å kunne klare oss minst en uke om en krise skulle føre til bortfall av strøm, vann i kranene, mat, informasjonsflyt osv, Generalforsamlingen ber styret utarbeide en beredskapsplan, samt utrede hva som er mest hensiktsmessig at borettslaget organiserer av beredskap, og hva som er mest hensiktsmessig at hver enkelt husstand sørger for av beredskap. Dette legges fram for beboerne seinest på neste års generalforsamling.

Vedtak:
Styret vil arbeide med utredning rundt beredskapsplan frem til neste generalforsamling.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mette Nordli for 2 år.
Valgt ble: Maher Janabi for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Trond Bergsvangen for 1 år.
Valgt ble: Parween Ibrisevic for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Kjersti Døviken og Alf M. Hammerseth.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Agnethe Opdal.

Etter ordinær generalforsamling fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Agnethe Opdal, Paal Bergs vei 25
Medlem: Mette Nordli, Paal Bergs vei 14
Medlem: Pål Bakken, Paal Bergs vei 22
Medlem: Jan-Henrik Nilsen, Paal Bergs vei 23
Medlem: Maher Janabi, Paal Bergs vei 16
Vara: Trond Bergsvangen, Paal Bergs vei 17
Vara: Parween Ibrisevic, Paal Bergs vei 27

Protokoll for Fagergåsa Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Alf Magnus Hammerseth (sign.)	22.04.2026



INNKALLING 2025

Fagergåsa Borettslag

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Rustad Skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Nye vasketider i vaskeriet.

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Nye vasketider i vaskeriet.

Forslag sendt inn av: Astrid G Handeland

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

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

Forslag til vedtak: Derfor fremmes følgende forslag:

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

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

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

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

Lørdag består som i dag.

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

Hverdager: **Lørdager**:

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

Alle tider med tørking en time etter vasketid.

6. Valg

Det sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Forslag til vedtak: Varamedlem Trond Bergsvangen gjenvelges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteen gjenvelges.

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En fra styret velges som delegat.

Forslag til vedtak: Styreleder Agnethe Opdal velges som delegat.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Fagergåsa Borettslag

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

Balanse 2024 Fagergåsa Borettslag

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

Balanse 2024 Fagergåsa Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Agnethe Opdal Styreleder	Pål Bakken Styremedlem	Ingerid Johanne Strøm Styremedlem
Terje Folmo Styremedlem	Mette Nordli Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, bestilling av videref. i Bonabo, div ekstraarbeid, bl.a. nytt lån.
Konto 6720 bistand reklamasjon
Konto 6730 gjelder honorar i forbindelse med maling og oppdatering bevar vedlikehold

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

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

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Fagergåsa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fagergåsa Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Fagergåsa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 98OC9-ZTRAO-44OET-O7MHE-PAMFZ-GP6BG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 98OC9-ZTRAO-44OET-O7MHE-PAMFZ-GP6BG

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 14:58:26 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 98OC9-ZTRAO-44OET-O7MHE-PAMFZ-GP6BG

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Fagergåsa Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

BRANNVERNKONTROLL 2024
Bygårdsservice har besøkt leilighetene, røykvarslere og brannslukningsapparat ble kontrollert. Der det var eldre brannsluksningsapparat, ble disse byttet.

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

LEKEPLASSKONTROLL 2024
Lekeplassen blir månedlig sjekket og eventuelle feil og/eller mangler blir utbedret fortløpende. I tillegg gjennomføres årlig lekeplasskontroll av eksternt firma.

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2024

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

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

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

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

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

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

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

Strøminntaket til garasjeanlegget ble økt, Fagergåsa Borettslag bekostet dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NYTT MALINGSPROSJEKT - UTBEDRING
For å utbedre avflassing, må gammel maling fjernes og ny maling påføres.

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

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

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

- for å redusere kompleksiteten ved malingsprosjektet, f.eks. for å unngå at malere må gå inn via hver leilighet for å utbedre undersiden av balkongene.

- fordi avflassing på veggene er mer kritisk med tanke på det kosmetiske enn undersiden av balkongene.

- for å redusere kostnaden. (Vi ser for oss at det må gjennomføres en større rehabilitering av balkongene om noen år)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVERDRAGELSE/EIERSKIFTE
19 andeler skiftet eiere i løpet av 2024

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

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

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

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

VAKTMESTERTJENESTE
Fagergåsa borettslag kjøper vaktmestertjenester fra Bygårdsservice AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKJÆRING AV BUSKER/TRÆR
Bygårdsservice besørger dette ved behov.

TIDLIGERE VEDLIKEHOLD/DRIFT 2021/2022/2023/2024
Historikk og ny informasjon: Kontroll av malingen av fasader og balkonghimlinger avdekket en del mangelfullt malingsarbeid. Styret har fulgt dette opp sammen med USBL Prosjekt. Etter anbefaling fra USBL sin advokat, bestilte styret rapport fra Skjønnskomiteen i Oslo Malerlaug i 2022, rapporten var basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Rapporten antyder dårlig utført håndverk. Entreprenøren er ikke enig i konklusjonen. Styret vurderer nå, sammen med USBL, videre fremgangsmåte i denne saken. USBL sin advokat følger opp saken sammen med styret. USBL anbefalte styret (i 2023) å kontakte Sintef for en ny vurdering av arbeidet. Sintef har vært på befaring, og er i sluttprosess rundt konklusjon av materialvalg/arbeid etc. Rapport er pr. 16/3-2024 ikke mottatt av styret.

Prosjekt Rørfornying (04/2024-03/2025)
Etter generalforsamling april 2023, startet arbeidet med kontraktsinngåelse med entreprenør Olimb Rørfornying AS og ekstern prosjektansvarlig, Sivilingeniør Petter Normann Hansen i Integrert Byggrådgivning AS. Det er avholdt flere møter med begge parter, samt mye e-mail korrespondanse. Hvert rørfornyingsprosjekt er unikt, noe som medfører at dokumenter/informasjon må tilpasses vårt borettslag, noe styret hovedsakelig gjør (i samarbeid med entreprenør og ekstern prosjektansvarlig). Styret innhenter også nøkler til hver leilighet, og informerer samtidig beboerne om prosjektet. Selve arbeidet i leilighetene starter 2. april. Bobrakke til mannskapet fra Olimb blir satt opp 18. mars og WC/dusj-brakke for beboerne samme uke. WC/dusj-brakke er planlagt flyttet fra nr. 9-11, til nr. 21-23 og deretter til nr. 10, forutsatt at grunnforholdene er gode nok. Jevnlig renhold er av WC/dusj-brakke er bestilt. 1 stk. kjemikalietoalett til hver blokk er bestilt, samt 1 stk. utslagstank til felles tømming, planlagt utplassert ved enden av nr. 23. Forespørsel om leie av leilighet under rørfornying er sendt nærliggende borettslag. Beboere i Fagergåsa Borettslag som ønsker å leie leilighet, har tatt (og kan ta) kontakt med styret, som formidler kontakt med de som vurderer å leie ut.

TIDLIGERE oppgraderinger i borettslaget
Miljø (2022)

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

Takvifter (2022)
Aktiv ventilasjon AS gjennomførte kontroll av takviftene vinter 2022.

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

VVS - Montering av filterball (sil) (2022)
Rørlegger Trond Abrahamsen VVA AS, montere filterball (sil) ved vanninntaket til hver blokk, denne vil være med å forhindre smuss å komme inn med vann til varmeveksler, (som igjen hindrer varmeveksler å gå i stykker).

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

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

USBL Strøm (ny fra 2021-)
Vi har Usbl strøm. Det er en strømavtale via Polar Kraft AS, som sikrer borettslaget lav og stabil strømpris gjennom hele året. Usbl strøm er en delvis forvaltet strømavtale. Dette innebærer at noe av strømmen er kjøpt inn i lavprisperioder, for så å komme borettslaget til gode når prisene stiger. I tillegg går to prosent av strømforbruket tilbake til borettslaget som storkundebonus.

Beskjæring av busker/trær (2022)
Arborist har beskåret busker/trær som hang over gjerde mot fortauet i Paal Bergsvei, samt fjernet dødt tre mellom Paal Bergsvei 22/24-Parkeringsplass

Bruksenhetsnummerering av leilighet (2021)
Alle leiligheter er nå merket på lik måte (på utvendig dørkarm) – merking må ikke fjernes.

Fugleskremsler på taket (2021/2022)
Det har blitt montert fugleskremsler på 2 på blokker, og med god erfaring. Nå blir det montert på gjenstående blokkene.

Farefulle trær (2021)
Trær ved skogkant, og mellom PBV og Rustad skole: Oslo kommune har vært på flere befaringer, også med en arborist. Resultat ble at farefulle trær, har blitt sagd ned etter ønske fra styret.

Hagegruppe (2021)
Egen hagegruppe ble opprettet. Det har blitt kjøpt inn og delt ut pallekarmer, planter og jord. Vi fikk innvilget tilskudd fra Urbant landbruk i Oslo Kommune. Vi håper at beboere ønsker å drive hagegruppen videre.

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

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

Vedlikeholdsprosjektet - fasade, vindu, balkonger - Oppgradering uterom (2016/2017)
Fasadeutbedring, utskifting av vinduer, nye balkongfronter, samt oppgradering av felles el-anlegg. Noen beboere har opplevd tekniske problemer med vinduer og balkongdører. Produsenten, Magnor H-vinduer, er kontaktet og problemene er utbedret. Oppgradering/ utvidelse av uterom for leilighetene i underetasjene inngikk i vedlikeholdsprosjektet.

04.04.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER FOR FAGERGÅSA BORETTSLAG[1]

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

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

Ro i leiligheten

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

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

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

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

Oppussing

Banking og boring ved oppussing/ forandringsarbeid i leiligheten er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager og etter kl17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

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

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

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

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

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

[1] Sist endret 13.04.2023

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

Utstyr og ombygging i leilighetene

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

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

Bad

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

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

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

Vinduer – bruk og vedlikehold

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

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

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

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

egenskaper, spesielt følgende forhold:

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

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

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

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

Balkonger, markiser mm

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

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

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

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

Blomsterkasser eller andre oppheng skal monteres på innsiden av rekkverkene.

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

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

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

Ventilasjon, inneklima og kjøkkenvifter

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

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

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

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Bruksoverlating – utleie

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

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

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

Forsikring

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

Inngangs- og kjellerdører

Inngangs- og kjellerdører skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

Anskaffelse av husdyr er tillatt etter skriftlig søknad og godkjennelse fra styret. Husdyrhold i borettslaget er regulert i eget husdyrreglement vedtatt på generalforsamling[3].

Husholdningsavfall

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

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

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

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

[3] Ekstraordinær generalforsamling 11.10.2016

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

Renhold

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

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

Vaskeri og tørke-/bankeplass

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

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

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

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

TV, internett

TV- og internettilgang er inkludert i felleskostnadene/husleien.

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

Parabolantenner

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

Grilling

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

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

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

Bruk av fellesarealer

Fellesarealer innendørs

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

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

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

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

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

Fellesarealer utendørs

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

Kjøring på og til stikkveiene

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Parkering – bruk av kjøretøy på

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

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

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

Tildeling og bruk av borettslagets parkeringsplasser

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

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

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

Lading av El- og hybridbiler

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Parkeringsplasser på Rustadterrassen borettslag og Bogerud varmesentrals områder

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

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

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

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

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

Gjesteparkering

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Vedtekter

for

Fagergåsa borettslag org nr 953 948 400

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2.4. Rett til å disponere parkeringsplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom
Salg av garasjeplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom skal skje mellom andelseierne i Fagergåsa Borettslag. Se kjøpekontrakt på vår hjemmeside.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold (maling), utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
7. andre større endringer i finansielle poster som overstiger kr. 500 000 utover vedtatt budsjett. Unntak er nedbetaling av borettslagets gjeld.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av representanter til styret i Bogerud varmesentral

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Bogerud Varmesentral

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

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

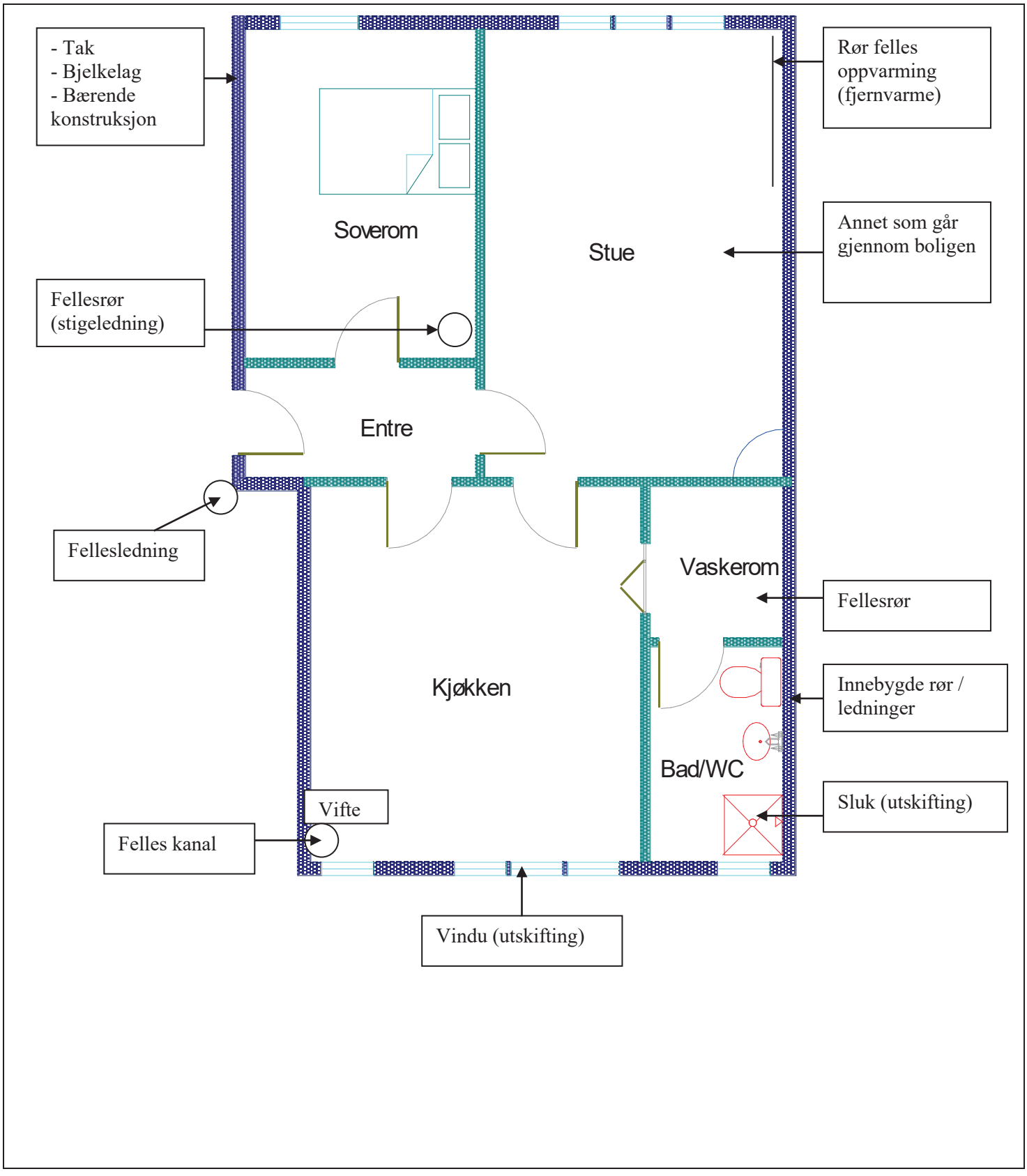
Medlem velges normalt for 2 år, og varamedlem for normalt 1 år. Valget finner sted på første styremøte etter generalforsamling i borettslaget. Styret i Fagergåsa borettslag kan ved flertallsbeslutning endre sin styre-representasjon i Bogerud varmesentral.

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

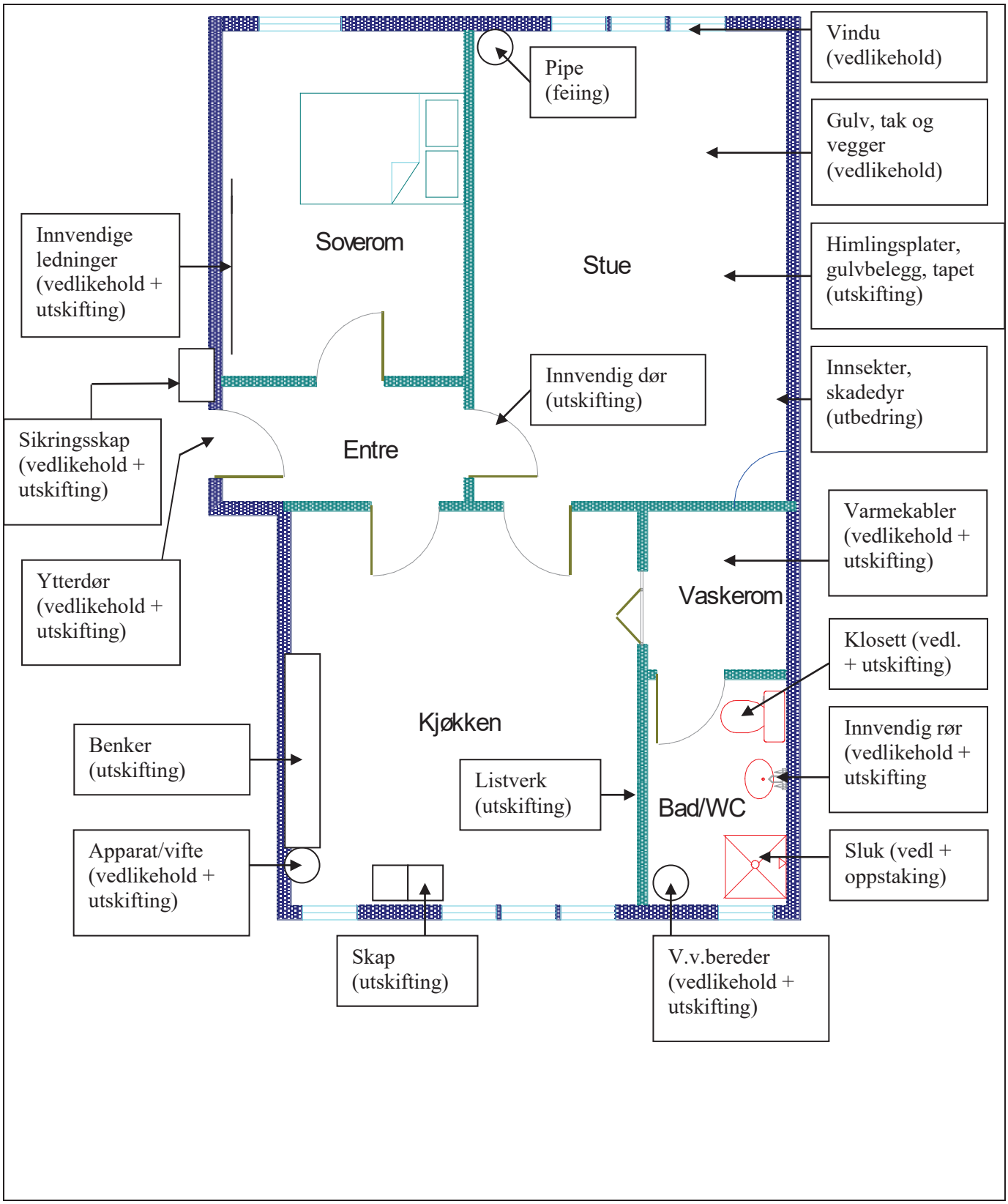
(4) Styret i Bogerud varmesentral har rapporteringsplikt til styret i Fagergåsa borettslag og årsrapport legges frem for generalforsamlingen i Fagergåsa borettslag.

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

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fagergåsa Borettslag -

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Rustad Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Som protokollvitne ble valgt: Truls B. Jensen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 32

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 480.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Nye vasketider i vaskeriet.

Forslag sendt inn av: Astrid G Handeland

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

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

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

+ 1 time tørketrommel/tørkeskap etter hver vasketid.

Lørdag består som i dag.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Agnethe Opdal for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Pål Bakken for 2 år.
Valgt ble: Jan-Henrik Nilsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Trond Bergsvangen for 1 år.
Valgt ble: Ann Karin A. Jensen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Agnethe Opdal.

Etter ordinær generalforsamling fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Agnethe Opdal, Paal Bergs vei 25
Medlem: Mette Nordli, Paal Bergs vei 14
Medlem: Terje Folmo, Paal Bergs vei 9
Medlem: Pål Bakken, Paal Bergs vei 22
Medlem: Jan-Henrik Nilsen, Paal Bergs vei 23
Vara: Trond Bergsvangen, Paal Bergs vei 17
Vara: Ann Karin A. Jensen, Paal Bergs vei 5

Anne F. Bergendahl (sign.)
Møteleder

Truls B. Jensen (sign)
Protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR FAGERGÅSA BORETTSLAG[1]

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

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

Ro i leiligheten

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

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

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

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

Oppussing

Banking og boring ved oppussing/ forandringsarbeid i leiligheten er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager og etter kl17.00 på lørdager. På søndager og offentlig fridager skal det være ro.

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

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

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

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

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

[1] Sist endret 13.04.2023

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

Utstyr og ombygging i leilighetene

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

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

Bad

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

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

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

Vinduer – bruk og vedlikehold

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

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

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

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

egenskaper, spesielt følgende forhold:

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

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

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

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

Balkonger, markiser mm

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

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

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

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

Blomsterkasser eller andre oppheng skal monteres på innsiden av rekkverkene.

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

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

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

Ventilasjon, inneklima og kjøkkenvifter

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

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

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

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Bruksoverlating – utleie

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

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

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

Forsikring

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

Inngangs- og kjellerdører

Inngangs- og kjellerdører skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

Anskaffelse av husdyr er tillatt etter skriftlig søknad og godkjennelse fra styret. Husdyrhold i borettslaget er regulert i eget husdyrreglement vedtatt på generalforsamling[3].

Husholdningsavfall

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

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

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

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

[3] Ekstraordinær generalforsamling 11.10.2016

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

Renhold

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

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

Vaskeri og tørke-/bankeplass

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

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

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

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

TV, internett

TV- og internettilgang er inkludert i felleskostnadene/husleien.

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

Parabolantenner

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

Grilling

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

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

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

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

Bruk av fellesarealer

Fellesarealer innendørs

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

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

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

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

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

Fellesarealer utendørs

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

Kjøring på og til stikkveiene

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Parkering – bruk av kjøretøy på

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

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

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

Tildeling og bruk av borettslagets parkeringsplasser

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

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

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

Lading av El- og hybridbiler

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Parkeringsplasser på Rustadterrassen borettslag og Bogerud varmesentrals områder

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

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

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

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

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

Gjesteparkering

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

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

Paal Bergs vei 12, 0692 Oslo
styreleder@fagergasa.no
www.fagergasa.no

Vedtekter

for

Fagergåsa borettslag org nr 953 948 400

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2.4. Rett til å disponere parkeringsplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom
Salg av garasjeplass i garasjeanlegg på Rustadterrassen borettslags eiendom skal skje mellom andelseierne i Fagergåsa Borettslag. Se kjøpekontrakt på vår hjemmeside.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold (maling), utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
7. andre større endringer i finansielle poster som overstiger kr. 500 000 utover vedtatt budsjett. Unntak er nedbetaling av borettslagets gjeld.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av representanter til styret i Bogerud varmesentral

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Bogerud Varmesentral

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

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

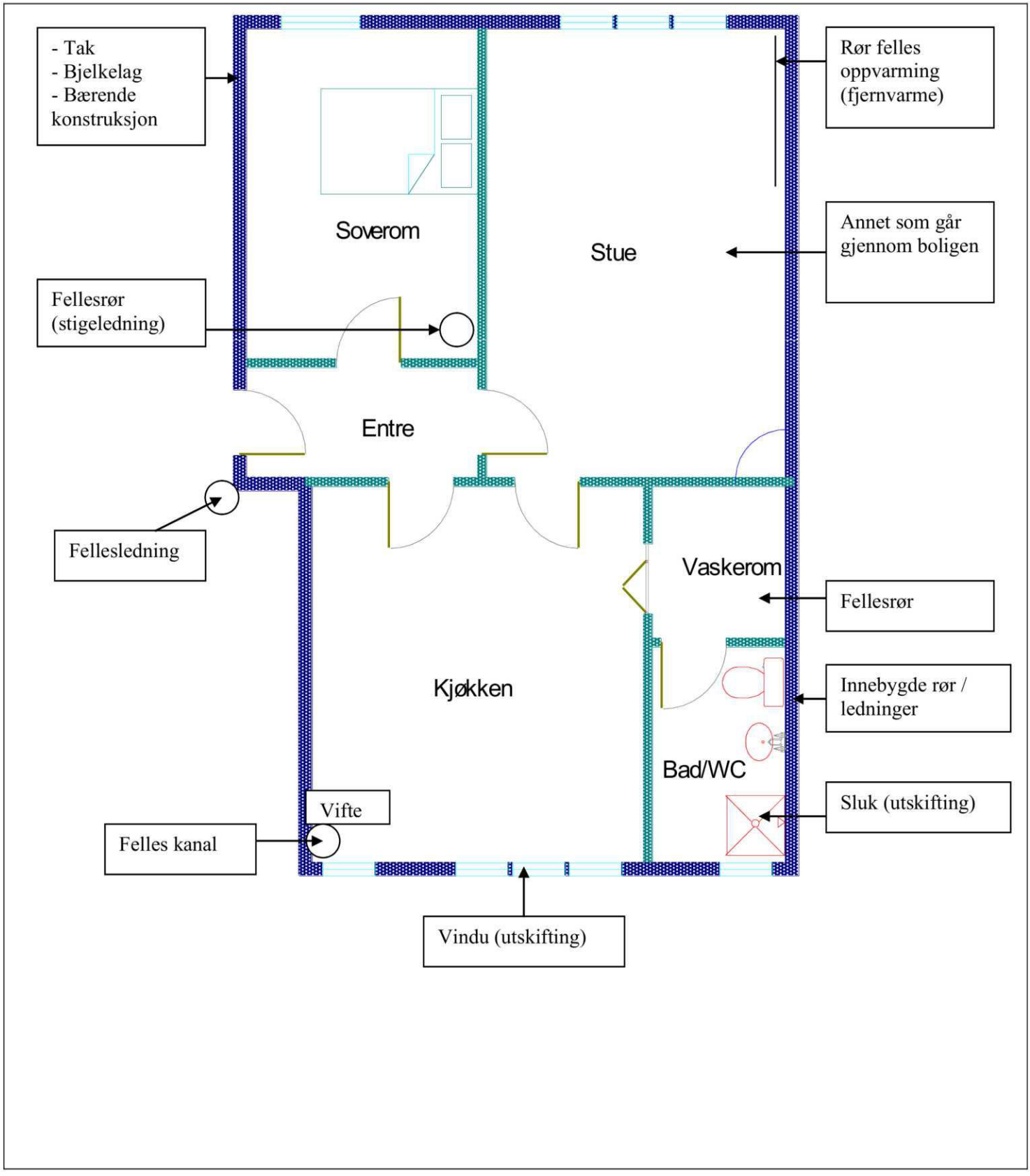
Medlem velges normalt for 2 år, og varamedlem for normalt 1 år. Valget finner sted på første styremøte etter generalforsamling i borettslaget. Styret i Fagergåsa borettslag kan ved flertallsbeslutning endre sin styre-representasjon i Bogerud varmesentral.

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

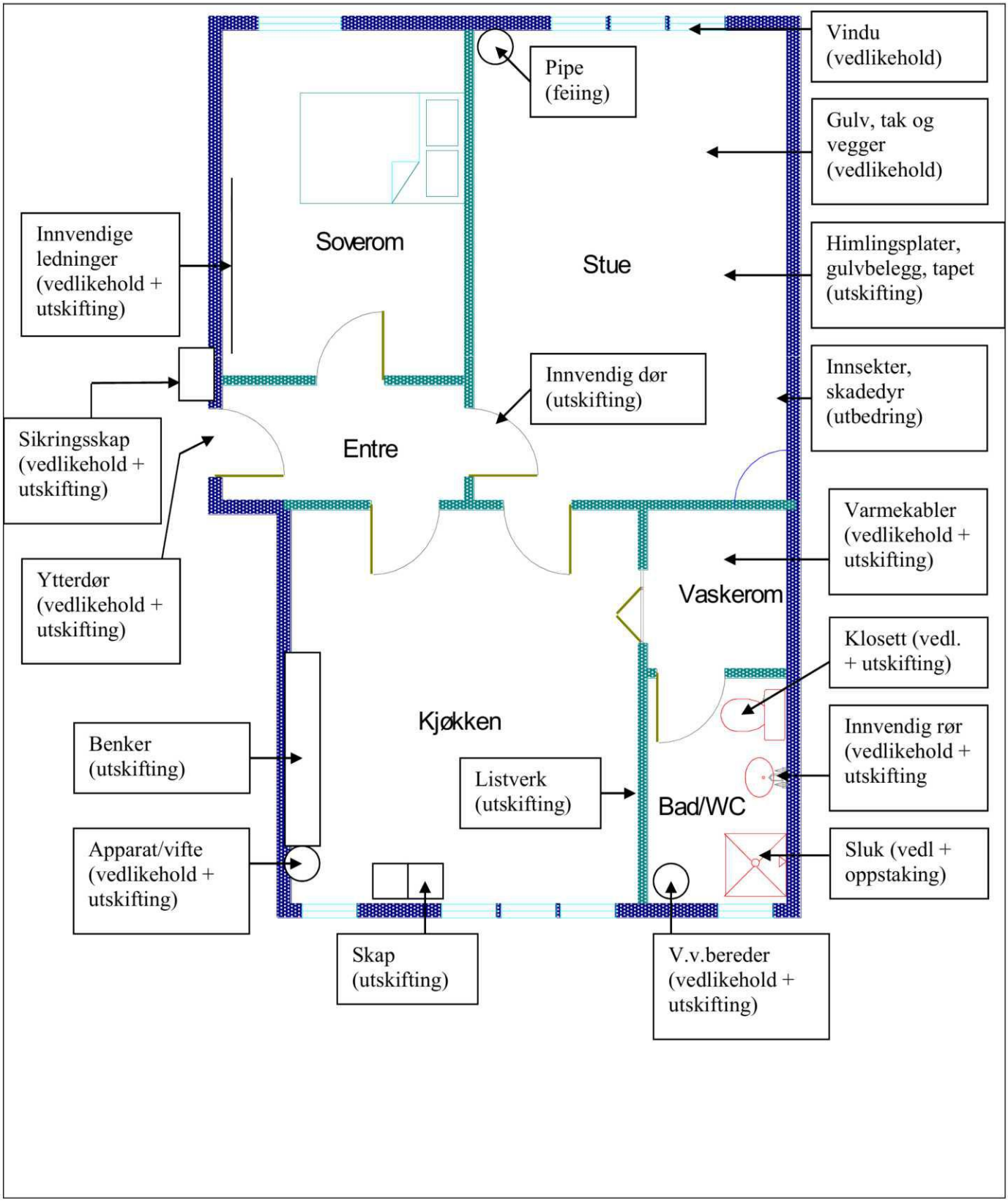
(4) Styret i Bogerud varmesentral har rapporteringsplikt til styret i Fagergåsa borettslag og årsrapport legges frem for generalforsamlingen i Fagergåsa borettslag.

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

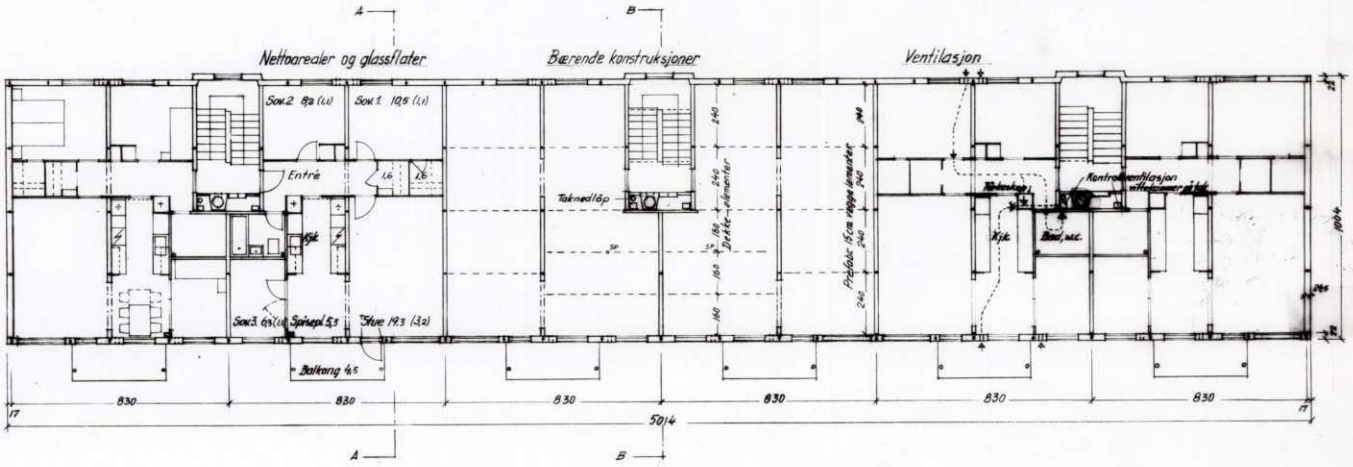
BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 SEP 1964



Bruttoareal:	50,14 · 10,04	=	503 m²
—"— pr. leilighet:	503 : 6	=	83,8 m²
Leieareal —"—			72,0 m²
Effektivitetstall: $\frac{72 \cdot 6}{503}$		=	0,86

Film- og lesekopi er kontrollert og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
11. 9. 64. O.V.

USBL Ungdommens Selvbyggerlag
ARKITEKTKONTORET
ANLEGG: Bogerud - Felt C og G
TITTEL: Etasjeplan. Type A og B
REGNR. 63-41 MÅL 1:100 T. NR. 94-122

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM
klove@knut.klove.no

Dato: 09 JAN. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200712972-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lars Grimsby | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PAAL BERGS VEI 16 - 26	Eiendom:	163/81/0/0
Tiltakshaver:	Fagergåsa borettslag	Adresse:	Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Knut Kløve AS sivilingeniør	Adresse:	Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - PAAL BERGS VEI 16 - 26

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Anne Torill Hålse
enhetsleder

Lars Grimsby
saksbehandler

Kopi til: Fagergåsa borettslag, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

TB/NU.

Flytt telefon nr. 207[illegible]

KOPI

Oslo, den 15.3.1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 163, bnr. 1, felt G, blokk 13, Bogerudveien 196-198-200.

Journalnr.
61/2099.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
26-1-1967.

Bygningens art
Boligblokk.

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

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

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T.Busch

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

Skjema C-18. 3000. R. A. 7538/66. —

Paal Bergs vei 16

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	6 min 3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogerud T Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	5 min 0.4 km
Bogerud Linje 2, 3	6 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.5 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

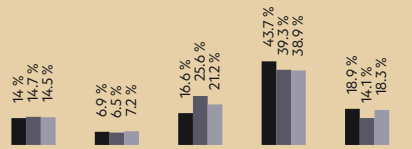
BARNEHAGER

Østensjøstua barnehage (0-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Bogerud Gård barnehage (1-5 år) 135 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogerud Senter	6 min
Nærbutikken Rustad	9 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Rustad/Bogerud	14 %	6.9 %	16.6 %	43.7 %	18.9 %
Oslo og omegn	14.7 %	6.5 %	25.6 %	39.3 %	14.1 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Rustad/Bogerud	2 143	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Rustad	5 min
Bogerud Borettslag, ballbinge	10 min
Skullerud Sport Senter	13 min
EVO Bøler Senter	19 min

«Bogerud er et lite område med mangfold. Nærhet til marka og t-banen og kveldsol for alle! Bare litt billigere enn Bøler og Oppsal:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

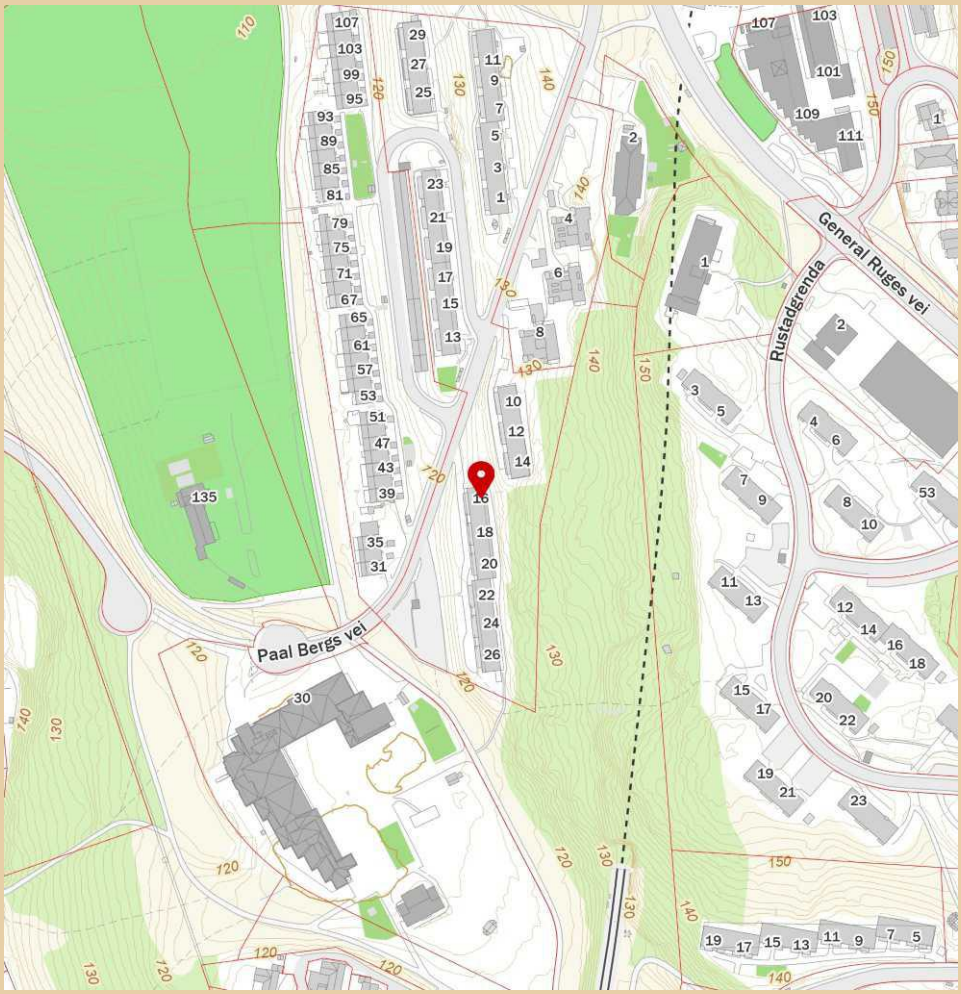
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



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 2025

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:
Paal Bergs vei 16, 0692 Oslo
Gnr. 163, Bnr. 81, andelsnr. 17 i FAGERGÅSA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250093

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

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

E-post: jimmy.phan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
