





Velkommen til

Tante Ulrikkes vei 18A, 0984 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tante Ulrikkes vei 18A,
0984 Oslo

Lys og romslig 3-roms topp-/ hjørneleilighet | Solrik balkong | Bad fra 2018 | Garasjeplass | V.vann inkl. | Sentralt

Velkommen til Tante Ulrikkes vei 18A! Dette er en lys og romslig 3-roms hjørneleilighet beliggende i toppetasjen. Leiligheten har en god planløsning som inneholder en entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på 9 m² med gode solforhold. I tillegg disponeres en kjellerbod på 2 m². Leiligheten ligger i et veletablert og familievennlig område på Stovner, med kort vei til Stovner Senter, offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og flotte turområder.

Kort fortalt:
- Sørvestvendt balkong på 9 m²
- Badet ble oppgradert i 2018 i regi av borettslaget
- Medfølger garasjeplass
- Kjellerbod for ekstra lagringsplass
- Meget sentralt med de fleste fasiliteter i området
- Kort gange til Stovner T-banestasjon og senter

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Awet Tella
eiendomsmegler
Tlf: 984 48 506
E-post: awet.tella@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000
Andel fellesgjeld	kr	514 941
Pris ink fellesgjeld	kr	3 964 941
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	3 974 437
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 656

BRA Total/BRA-i	75/73 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Festet
Byggeår	1970
Etasje	4
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Tante Ulrikkes vei 18A, 0984 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 101, bnr. 59, ideell andel 1/1
, andelsnr. 142 i Fossum Terrasse Borettslag med orgnr.: 948517426 i Oslo kommune.

Etasje
4

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Borettslaget ligger i bydel Stovner, nordøst i Oslo. Boligen har en sentral, men samtidig skjermet beliggenhet i et populært boligområde. Borettslaget har flotte fellesområder med store og trivelige grøntarealer.

Dagligvare handelen kan gjøres på Nærbutikken Stovner som ligger kun 3 minutts gange fra boligen, eller på Kiwi i Fossumveien som ligger ca 7 minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til både Romsås, Grorud og Stovner senter. Sistnevnte tilbyr alt av fasiliteter. Her finner du blant annet restauranter, cafeer, klesbutikker, legesenter, apotek, vinmonopol og matbutikker.

Utenfor senteret ligger Fossumparken, som er en del av Groruddalsatsingen. Her er det opparbeidet sittegrupper, basketballbane, sandvolleyballbane, scene mm. Dette er et sosialt møtepunkt for beboerne på Stovner og omegn. Det er også kort vei til Lillomarka og Gjelleråsmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. På Romsås finner man også badevann som Svarttjern. Av treningssentre i området har man Sats på Kalbakken, 24 Fitness på Haugenstua og Stolt Trening på Stovner.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon. På Stovner senter ligger T-banens linje 4 og 5. I tillegg til T-banen er det gode bussforbindelser fra Stovner, med linje 64 og 65 til Furuset samt 67 til Galgeberg. Med egen bil tar du deg enkelt ut på Østre Aker vei til E6. For øvrig er det ca 15 km til Oslo sentrum, og kjøreturen tar rundt 25 minutter med bil.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 73 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 75 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 2 m² Bod
4. etasje
BRA-i: 73 m² Entré, bad, stue, kjøkken, to soverom, bod

TBA fordelt på etasje
4. etasje
9 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.10.2026.

Bygning:
Boligblokk oppført i 1970. Bygningen har grunnmur i betong og yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon. Etasjeskilleren er av betong.

Tak:
Bygningen har takkonstruksjon i betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1986.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1986.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m². Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,88 meter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er i plast. Sluk på bad er i plast.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra bad og luftespalte med lufttilførsel under dørbladet. Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon fra kjøkkenet.

Tekniske detaljer:
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler er montert i bad, ifølge eier.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.

Eier er spurt om samsvarserklæring for installasjon og endringer på det elektriske anlegget utført etter 1999, jf. § 2-18 fjerde ledd.
- Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Varmekabler på bad i støp med termostat ved dør. Lys på bad o/sevant med egen bryter. Downlight i tak på bad med dimmer. Ny kurs for stikk til vaskemaskin (VM). Ny kurs for lys, varmekabler og tørketrommel. Kurs for bad/tørketrommel (bad/TT) og vaskemaskin (VM) er trekt i samme rør med forskjellige fag for ledninger. (VM sort/grå og Bad/TT blå/brun)
Montering av kanaler og styrebaker for ventilasjon i leilighet med styrepanel ved bad.
Stikk til forbrukerstyrt ved servant på bad. Stikk for aquastopp i fordelerskap på bad.
Montering av stikk for kjøkkenhette. Forutsettes at eksisterende merking og kursfortegnelse i sikringsskap er i samsvar med øvrig installasjon.
Utskiftning av sikringsskap.

Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Det lokale eltilsyn etter tilsyn den 22.01.2026, med rapportreferanse 5503533.

Da det er gjennomført et eltilsyn innen de siste fem årene, er den forenklede vurderingen etter forskrift til avhendingslova § 2-18 andre og tredje ledd ikke utført.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Ytterdører | Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Balkong | Det er registrert sprekker og slitasje i tremmer. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

- Andre innvendige forhold | Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

- Ventilasjon | Kjøkkenet har kun naturlig oppdriftsventilasjon, som i utgangspunktet gir begrenset luftutskiftning. Systemet fungerer i dag ikke som forutsatt på grunn av to kritiske hindringer: Det er montert et overskap direkte foran avtrekksventilen som hindrer fri tilgang fra rommet, og selve ventilasjonskanalen er stappet full med isolasjon. En funksjonstest med papir bekrefter at avtrekket er svært svakt. Når ventilen er tildekket og kanalen er fysisk blokkert, stopper luftutskiftningen opp. Dette fører til oppsamling av matos og fuktig luft, noe som gir et dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader, kondens og muggsoppdannelse i rommet. Isolasjonen må fjernes fra ventilasjonskanalen, og overskapet må flyttes eller tilpasses slik at ventilen får helt fri tilgang til rommet igjen.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i borettslagets garasjeanlegg. Plassen er nr. 1086. Det er mulighet for å etablere ladepunkt for samtlige p-plasser.

Felleskostnadene for garasjeplassen er kr 315 per mnd.

Styret leier ut parkeringsplasser både på T-banesiden og ved parkeringshuset.

Standard
Entré:
Velkommen! Her trer du inn i en romslig entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Fra entréen er det tilgang til en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys til rommet, noe som bidrar til en god atmosfære. Stuen er enkel å innrede med plass til både sofagruppe og spisebord.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en takoverbygget sørvestvendt balkong på 9 m² oppført i betong- og metallkonstruksjon. Her er det plass til trivelige utemøbler, planter og elektrisk/gassgrill. Balkongen er utstyrt med markise og har en flott utsikt over nærområdet. Balkongen har gode solforhold, og oppleves godt skjermet.

Kjøkken:
Pent separat kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøle-/fryseskap, samt nisje med plass til frittstående oppvaskmaskin. Ved siden av vinduet er det plass til et trivelig frokostbord.

Bad:
Pent flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble pusset opp i 2018 i regi av borettslaget. Innredningen består av underskap, nedfelt servant, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører. Det er opplegg for og plass til vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk og luftespalte under dørbladet.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet kan utnyttes etter behov og fungerer godt som barnerom, gjesterom, konto o.l. Her er det plass til seng, skrivebord og garderobeskap.

Lagring:
Det er godt med lagringsplass i inneboden. I tillegg disponeres en kjellerbod på 2 m² for ekstra oppbevaring.

Overflater:
Gulv: Fliser, parkett og vinyl. Fliser på bad.
Vegger: Malt panel og malt tapet. Fliser på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Slette overflater på bad.
Himlingshøyde er målt til 2,44 meter i stue.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i 4. etasje samt en ekstern bod i kjeller på 2 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som

innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er eller har vært skadedyr (veggdyr) i andre leiligheter i borettslaget. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod.

Fra stuen er det utgang til en balkong på 9 m².

Leiligheten disponerer en bod på 2 m² i kjeller. I tillegg disponerer boligen en parkeringsplass i felles garasje ifølge eier.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1970

Tomteforhold

Tomtetype
Festet

Tomteareal
Tomtestørrelse 81013.5 m²

Beskrivelse av tomten
Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplener, trær, beplantning, lekearealer, sittegrupper mm.

Tomten er festet. Festekontrakt tinglyst den 01.10.1970 med dagboknr 16465 med tilhørende forpliktelser følger eiendommen ved salg.

Grunneier er Oslo kommune. Festeavgiften betales inn etterskuddsvis til grunneier via felleskostnadene. Festekontrakten ble inngått i 1970 og varer i 90 år beregnet fra 01.08.1970.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og ikke oftere enn med 10 års mellomrom. Siste regulering var i 2022.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslaget. Denne forkjøpsretten går foran andelseiernes forkjøpsrett.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 450 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 514 941,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 974 437,-

Kjøpsomkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Gebyr forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 6 656,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

TV/internett, garasjeplass, renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og utvendig vedlikehold, styrehonorar, varmtvann, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Fellesutgifter: kr 5 504
TV/internett: kr 358
Lån for vindusprosjekt: kr 351
Garasjeplass: kr 315
Fellesutgifter likt fordelt: kr 128

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 514 941
Andel fellesgjeld pr. dato: 24.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927048773
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 0
Andel av saldo: kr 0
Innfrielsesdato: 01.03.2058
Type Rente: Flytende
Rente: 4,89 %

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927124267
Type: Annuitetslån, 4 terminer i året
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 231 436 831
Andel av saldo: kr 514 940,83
Innfrielsesdato: 01.01.2027
Type Rente: Flytende
Rente: 5,03 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere.

Andel Fellesformue
Kr 33 607 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 970 158 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 880 633 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig

utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Protector Forsikring ASA
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
2495926-1.2

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av boligblokk den 26.01.1973, for garasjeanlegg datert 07.03.1973, for fasadeendring/balkongutvidelse datert 22.12.1999 og for rehabilitering av bad datert 25.11.2022. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggemeldte byggetegninger datert 15.03.1968 som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Reguleringsplan: S-1401.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17 og KDP-18.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid, mens kommuneplanen har forrang over eldre reguleringsplaner ved motstrid.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i

kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Pågående plansaker i nærområdet:
Saksnr: 202521744
Saken gjelder: Detaljregulering - Aasta Hansteens vei 10
Sakstype: Detaljregulering
Det ønskes omregulering fra byggeområde for offentlig bygning (Politistasjon) til bebyggelse for næring, dagligvare, forretning og offentlig/privat tjenesteyting.

Saksnr: 202460083
Saken gjelder: Haavard Martinsens vei 54 - Boliger og byrom
Sakstype: Detaljregulering
Forslagstiller ønsker å omregulere Haavard Martinsens vei 54 fra kontor/industri til boligformål. Formålet med planen er å tilrettelegge for ca. 560 boenheter i 4-7 etasjer. Forslagsstiller ønsker å rive deler av eksisterende kontorbygning og se på muligheten for delvis gjenåpning av Sveivabekken, med tilkobling til Tokerudbekken. Begge bekkene er i dagens situasjon lagt i rør. Det foreslås å etablere en ny offentlig møteplass sentralt i planområdet, og planen åpner opp for muligheten for næring i 1. etasje mot Fossumveien.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser i eiendomsrett: (andelsnummer 142)
2006/99899-1/201 27.11.2006 NOTERT PANT
Dato for notifikasjon: 03.03.1969
Besitter av andelsbrev: Ikke oppgitt
Panthaver: Fossum Terrasse Borettslag
Org.nr: 948 517 426
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andelsnummer 142:
2007/772-1/201 02.01.2007 RETTIGHET
Rettighetshaver: Eier av denne andel
Løpenr: 10901433
Rett til garasjeplass. Bestemmelser om overdragelse.

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 101, bnr. 59):
1896/900370-1/105 24.01.1896 ERKLÆRING/AVTALE
Avståelse av grunn til veganlegg til Oslo kommune
Overført fra gnr 101 bnr 5
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 30

1909/900225-1/105 01.10.1909 ERKLÆRING/AVTALE
Fravikelseskjennelse over grunnavståelse til AL Glommens Tresliperi
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 30

1909/900226-1/105 01.10.1909 ERKLÆRING/AVTALE
Fravikelseskjennelse over grunnavståelse til AS Glommens Tresliperi
Overført fra gnr 101 bnr 5
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 30

1924/901123-1/105 11.01.1924 ERKLÆRING/AVTALE
Fravikelseskjennelse i anl ekspropriasjon av grunn til elektriske ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 30

1938/2555-1/105 08.03.1938 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 30

1951/7955-1/105 04.07.1951 ERKLÆRING/AVTALE
Best om kloakkledning
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 30
Erklæring hvor eier av gnr. 101 bnr. 1 gir rettighetshaver rett til å anlegge og føre kloakkledning over eiendommen, samt foreta reparasjon og ettersyn. Arbeidet skal utføres med minst mulig skade, og kjørevei må ikke sperres mer enn én dag. Kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

1951/8141-3/105 07.07.1951 SKJØNN
Rettighetshaver: Statnett SF
Org.nr: 962 986 633
Bestemmelse om byggeforbud
Dok.tgl. m/dbnr. 8141 - 8152
Overført fra gnr 112 bnr 2
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2769930-1/200 20.07.2020 Transport
Fra: Vinstra Kraftselskap DA
Til: Statnett SF
Kartverket kunne ikke finne servitutten i sitt arkiv.
Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

1951/9360-1/105 10.08.1951 ERKLÆRING/AVTALE
Best om kloakkledning
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 30
Erklæring hvor eier av gnr. 101 bnr. 1 gir rettighetshaver (Oslo Brannmanns Bolig- og Selvbyggerlag) rett til å grave og føre avløp fra synke- og rensetank ut på gnr. 101 bnr. 1, samt foreta reparasjon og ettersyn. Kloakkene skal kun føre spillvann. Arbeidet skal utføres med minst mulig skade, og kjørevei må ikke sperres mer enn én dag. Kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

1967/12269-1/105 14.09.1967 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes u/samt fra Oslo kommunes vann- og kloakkvesen
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 30
Erklæringen etablerer bindende regler etter Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, herunder meldeplikt før arbeid på ledningsanlegget, inspeksjonsrett for kommunen, og plikt til å koble avløp til offentlig kloakk ved pålegg. Kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

1967/15978-1/105 16.11.1967 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for Oslo Lysverker til trafostasjon
Overført fra gnr 101 bnr 32
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 30
Avtale som gir Oslo Lysverker rett til å oppføre, eie og vedlikeholde en transformatorstasjon på eiendommen, samt føre kabler og ledninger ut til andre forbrukere. Personalet skal ha uhindret adgang til enhver tid. Hindrende beplantning eller tiltak er ikke tillatt.

1968/11310-1/105 06.08.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for fremt utsk parseller til å legge vann og kloakkledn over hverandres parseller
Kan ikke slettes u/samt fra Oslo kommunes vann- og kloakkvesen
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 30
Erklæring som gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger over hverandres parseller ved behov. Felles ledninger medfører solidarisk vedlikeholdsansvar for eierne. Kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

1970/5730-1/105 07.04.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 55
Rett til å benytte tilfluktsrom
Erklæring som gir Fossumberget barneinstitusjon (gnr. 101 bnr. 55) rett til bruk av tilfluktsrom i

borettslagets blokker (blokk 10, 18, 20 og 22) under krig, beredskap eller katastrofe.

1970/16465-5/105 01.10.1970 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 90 år
Årlig avgift NOK 60 000
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om overdragelse av kontrakten
Bestemmelser om forkjøpsrett
1980/5565-1/105 05.03.1980 ** Nye vilkår
Festekontrakt mellom Oslo kommune som grunneier og Fossum Terrasse Borettslag som fester for gnr. 101 bnr. 59. Festetiden er 90 år fra 01.08.1970. Kontrakten inneholder bestemmelser om regulering av festeavgift, panterett for forfalt festeavgift, vedlikeholdsplikt, samt forkjøpsrett for Oslo kommune ved overdragelse av festerett og andeler.

1972/11962-1/105 13.07.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for Oslo Lysverker til trafostasjon
Avtale mellom borettslaget, Oslo kommune og Oslo Lysverker om nettstasjon 3200 ved Tante Ulrikkes vei v/nr. 24. Oslo Lysverker har rett til å oppføre, eie og vedlikeholde transformatorstasjonen samt føre kabler over eiendommen, med uhindret adkomst til enhver tid.

1979/17658-1/105 10.07.1979 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 105
Bestemmelse om adkomstrett
Erklæring som gir gnr. 101 bnr. 105 bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Tante Ulrikkes vei over gnr. 101 bnr. 59. Kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

2007/646186-1/200 15.08.2007 ERKLÆRING/AVTALE
På denne eiendommen befinner det seg forurensede masser.
Bygge- og gravearbeider kan ikke skje uten samtykke fra forurensningsmyndighetene.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
Rådighetsbegrensning stilt av Fylkesmannen etter forurensningsloven § 7 fordi eiendommen helt eller delvis ligger på det nedlagte kommunale deponiet på Rommen. På eiendommen befinner det seg forurensede masser. Bygge- og gravearbeider kan ikke skje uten varsel og tillatelse fra Oslo kommune og forurensningsmyndigheten. Fylkesmannen skal varsles ved vesentlig bruksendring. Kan kun slettes etter samtykke fra forurensningsmyndigheten.

2015/948341-1/200 14.10.2015 PANTEDOKUMENT
Gjelder feste
Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: Svenska Handelsbanken AB NUF
Org.nr: 971 171 324

2016/1200430-1/200 27.12.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 101 Bnr: 55
Rett til å føre jordspyd/skråstag inn på avgivereiendommen
Ved eventuell fradeling av gnr. 101 bnr. 59 skal ikke avtalen følge med til nyutskilte parseller
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Avtale mellom Oslo kommune og Omsorgsbygg Oslo KF som gir gnr. 101 bnr. 55 tidsubegrenset

rett til å føre jordspyd/skråstag inn på gnr. 101 bnr. 59 for sikring av skråning. Rettighetshaver har vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar. Kan kun avlyses med samtykke fra partene og Plan- og bygningsetaten.

2018/663510-1/200 18.04.2018 PANTEDOKUMENT
Gjelder feste
Beløp: NOK 55 000 000
Panthaver: Stadshypotek AB NUF
Org.nr: 991 303 995
Elektronisk innsendt
2020/3046291-1/200 18.09.2020 Massetransport
Fra: Svenska Handelsbanken AB NUF
Til: Stadshypotek AB NUF

2019/202030-1/200 18.02.2019 PANTEDOKUMENT
Gjelder feste
Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: Stadshypotek AB NUF
Org.nr: 991 303 995
Elektronisk innsendt
2020/3047968-1/200 18.09.2020 Massetransport
Fra: Svenska Handelsbanken AB NUF
Til: Stadshypotek AB NUF

2020/2026725-1/200 24.01.2020 PANTEDOKUMENT
Gjelder feste
Beløp: NOK 56 000 000
Panthaver: Stadshypotek AB NUF
Org.nr: 991 303 995
Elektronisk innsendt
2020/3047808-1/200 18.09.2020 Massetransport
Fra: Svenska Handelsbanken AB NUF
Til: Stadshypotek AB NUF

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten med dagboknummer 901123, 900225, 900226, 2555, 900370 og 8141 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har inngått en ny kollektiv avtale med Telia om levering av TV og bredbånd. I forbindelse med avtalen er det installert fiber i borettslaget. Avtalen inkluderer TV- og strømmetjenesten Telia Play, hvor hver husstand får et antall TV-poeng som kan brukes til å velge TV-kanaler og ulike strømmetjenester etter eget ønske. Beboerne kan selv endre hvilke tjenester de ønsker å bruke poengene på, noe som gir stor fleksibilitet og mulighet til å tilpasse tilbudet til egne behov. En kostnad på kr 358,- for TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslag
Fossum Terrasse Borettslag

Om borettslaget
Fossum Terrasse Borettslag består av 466 leiligheter.
Hjemmeside: www.fossumt.no og https://vibbo.no/fossum-terrasse-1/om

Borettslaget har en vaktmester, en vaktmesterassistent og en hjelpemann for søppelhåndtering, brøytevakter, ferieavvikling og eventuelle sykemeldinger.

Det gjelder begrensninger med hensyn til hvor mange som kan bo i hver leilighet i borettslaget. Helsemyndigheten i Oslo har vurdert når en leilighet er overbefolket.

Utdrag fra årsmøte 2026:
Vaskeriet:
På generalforsamlingen i 2025 fikk styret oppgave i å prosjektere løsninger og kostnader for å omgjøre vaskerilokalet til et felles utleielokale for andelseiere i begge brl. I styreåret 2025-2026 har styret forsøkt gjentatte ganger å engasjere styret i FS til å ta stilling til om vi skal prosjektere kostnaden for bruksendringen av vaskeriet gjennom møteinnkallelser, men styret i FTB har mislyktes med dette. På grunn av manglende samarbeid fra FS ser styret i FTB seg nødt til å fremme dette til FS sin generalforsamling iht. overenskomsten mellom FTB og FS.

Oppfølging av VVS-prosjektet:
Styret har fulgt opp garanti og reklamasjonssaker etter VVS-rehabiliteringen. Fem års garanti på inventar utløp i 2025 for alle enheter, og det vil derfor ikke være mulig å melde inn nye saker til leverandørene. Det gjenstår fortsatt utbedring av enkelte forhold, hovedsakelig på grunn av manglende deler og lange leveringstider fra grossister. Badene har en tetthetsgaranti på 10 år. Det er utfordringer med vannstopperen (Waterguard). Denne er utstyrt med en magnetventil i fordelingsskapet, og problemet er at ventilen kan tette seg og dermed miste funksjonen. Det pågår en reklamasjonssak knyttet til disse. Ansvarsforhold og eventuell kostnadsfordeling er ennå ikke avklart.

Vask:
Borettslaget har nylig gjennomført en grundig vask av fasader på framsiden, som over tid har vært utsatt for smuss og forurensning. Dette har avdekket noe avskalling på fasaden, hvor deler av pussen har løsnet og falt av. Neste steg vil derfor være å kartlegge omfanget av skadene og gjennomføre nødvendige utbedringer. I tillegg er veggene i trappeoppgangene blitt rengjort. Fremover kommer styret til å ha fokus på å sparkle og male over hull og flekker i trappeoppgangene.

Skadedyrbekjempelse:

Styret har jobbet aktivt for å håndtere skadedyrproblematikken i borettslaget og har samarbeidet tett med skadedyrfirmaet Pelias for å sikre at problemet blir løst på en grundig måte.

Garasjebygget:
Bygget har hatt problemer med fuktighet og jordfeil i tilkoblingen til armaturene i tredje etasje. Samtlige armaturer i tredje etasje er derfor blitt byttet ut. På sikt må også armaturene i andre etasje skiftes ut.

Ladeanlegget:
Borettslaget har utfordringer med sikringsbrudd som følge av overbelastning på ladeanlegget. Styret har vurdert behovet for å øke kapasiteten på sikringene og arbeider med løsninger for å oppgradere anlegget. Lading fra stikkontakter på søylene er ikke tillatt.

Utdrag fra protokollen 2026 (vedtatt):
- Styret gis fullmakt til å vurdere og beslutte montering av kamera ved de inngangene hvor det anses nødvendig.
- Generalforsamlingen vedtar utskifting av vinduer og balkongdører. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med en vindus entreprenør innenfor en ramme på 35 000 000 kr. Styret gis også fullmakt til å dekke byggherrekostnader (prosjektledelse/søknad) og buffer innenfor en samlet ramme på 5 200 000 kr. Prosjektet finansieres med inntil 13 500 000 kr fra egenkapital og ved opptak av lån på 27 000 000 kr. Fellesutgiftene vil settes opp tidligst mulig for å kunne bygge opp egenkapital for utskifting.
- Brystningshøyden på de nye balkongdørene endres fra 105 cm til 60-65 cm ved utskiftning av verandadører i borettslaget.
- Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om etablering av individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) i forbindelse med vindusprosjektet.

Organisasjonsnummer
948517426

Andelsnummer
142

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer intern forkjøpsrett. Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Ansienniteten regnes fra dato for overtakelse av andelen. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Søknad om styregodkjenning håndteres av forretningsfører ved innsending av salgsmelding, og utfylt godkjennelsesskjema sendes til forretningsfører. Kjøper som er godkjent som ny andelseier bes kontakte styret for å avtale tidspunkt for et velkomst- og informasjonsmøte.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Hundehold er tillatt, men kun etter skriftlig søknad til styret i borettslaget, dette gjelder også ved gjenanskaffelse. Søknaden må inneholde opplysninger om det er hund eller katt som ønskes anskaffet. Styret skal gi svar på søknaden senest innen 1 mnd. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer, brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold. Hold av katt i borettslaget er forbudt. Der er likevel tillatt å holde innekatt.

Beboernes forpliktelser
Andelseierne har ansvar for trappevask og renhold av fellesrom i kjeller etter en intern fordelingsordning, med mindre styret bestemmer noe annet. Beboere med bruksrett til hage plikter å vedlikeholde denne og male tilhørende gjerder innen 21 dager etter at vaktmester har delt ut beis/maling.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel.
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 1 404 846 (mot kr 1 163 564 i 2024), som ble overført til reduksjon av udekket tap.
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 1 069 729 med driftsinntekter på kr 35 080 000 og driftskostnader på kr -22 250 271.
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 13 995 805 (omløpsmidler kr 16 521 844 fratrukket kortsiktig gjeld kr 2 526 039).
- Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -163 737 590 (hvorav udekket tap utgjør kr -163 783 990). Negativ egenkapital skyldes at eiendelene er oppført til historisk anskaffelseskost, mens markedsverdien vurderes å være høyere enn balanseført verdi.

Vedtatte tiltak med økonomisk betydning:
- Generalforsamlingen 05.05.2026 vedtok prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdører med en totalramme på inntil kr 40,2 millioner (entreprise kr 35 mill., byggherrekostnader kr 3,2 mill. og buffer kr 2 mill.). Prosjektet finansieres med inntil kr 13,5 millioner i egenkapital og låneopptak på kr 27 millioner over 25 år, med planlagt gjennomføring i 2027.

Energi
Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med enkelte panelovner. samt elektriske varmekabler på baderomsgulv.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Energikarakter

F.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Borettslaget har fastsatt romnormer for å unngå overbefolkning: 1-roms leilighet inntil 2 personer, 2-roms inntil 3 personer, 3-roms inntil 5 personer og 4-roms inntil 7 personer.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Theodor Bugge Østlie
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 06.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Selvaag prosjekt AS
Beskrivelse av arbeidet: Bad, toalett og ventilasjon ble pusset opp i regi av borettslaget.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Arbeidet bestod av å total-rehabilitere baderom i alle 466 leilighetene, med utskifting av alle vann- og avløpsledninger i bygget. Det har også blitt montert nye beredere i teknisk rom samt etablert nytt ventilasjonsanlegg i samtlige leiligheter. Hvert enkelt baderom og toalettrom, for de som har det, er blitt oppgradert til én standard løsning med mulighet for innvirkning i fra beboer i form av tilvalg. På baderommene er rørsjakten oppgradert med nye plastrør (MA-rør) for avløp. Vannrør og sirkulasjonsrør er av type «rør- i rør». Ventilasjonsjakter er montert med branngips og brannspjeld i gjennomføringer. På vegger i baderom er det montert med rørmansjett i gjennomføringer. Til slutt er det montert fordeler skap og inspeksjonsluke. Badene er oppgradert med blant annet bunnmembran på gulv. Det er støpt ned avløpsrør til servant og vaskemaskin. Gulvet er deretter bygd opp med påstøp med varmekabler, nedsenket dusjgrube og fliser på gulv. På veggene på baderom og WC er det brukt finér, våtromsplater, smøremembran og flis. Flisene er levert i fra Fagflis. Det er montert ny nedsenket himling. Himlingen består av 1 lag gips som er sparklet og malt med våtromsmaling. Det er levert standard nye blandebatterier og dusjbatterier fra Bademiljø. Baderomsmøbler i ulike størrelser og varianter er også levert i fra Ringside v/Bademiljø. Det er montert vegghengt toalett i alle bad. I himling er det montert downlight med dimmer, dobbel stikk til vaskemaskin samt dobbelt stikk til tørketrommel. Det er montert de-sentralt ventilasjonssystem fra Lunos levert av Lavenergisystemer.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
Det ble oppdaget veggdyr i andre leiligheter i borettslaget på våren 2025.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Pelias Norsk skadedyrkontroll
Beskrivelse av arbeidet: Pelias kontrollerte samtlige leiligheter og utbedret der det var behov. Denne leiligheten så aldri tegn til skadedyr, og etter etterkontrollen i begynnelsen av mars 2025 har jeg ikke hørt noe mer om det fra andre leiligheter heller.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Kjøkkenvifte er bare filterbasert.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: JJ Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet enkelte stikk-kontakter i stue og soverom.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja.
Borettslaget planlegger å fornye vinduer. Felleskostnadene ble økt fra 01.07.2026 for å kunne sette av midler til prosjektet.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Eier

Andelseier
Jens Omland

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 07.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 22.09.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart

- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Husordensregler

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Det er tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkonger.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,35 %
Tilstandsrapport fra kr 8 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 800
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 2 400
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 14 305
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 114 467, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Image Day

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Awet Tella
eiendomsmegler
awet.tella@em1ostlandet.no
Tlf: 984 48 506

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.









Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse
















































Sea Salt
Hand Soap





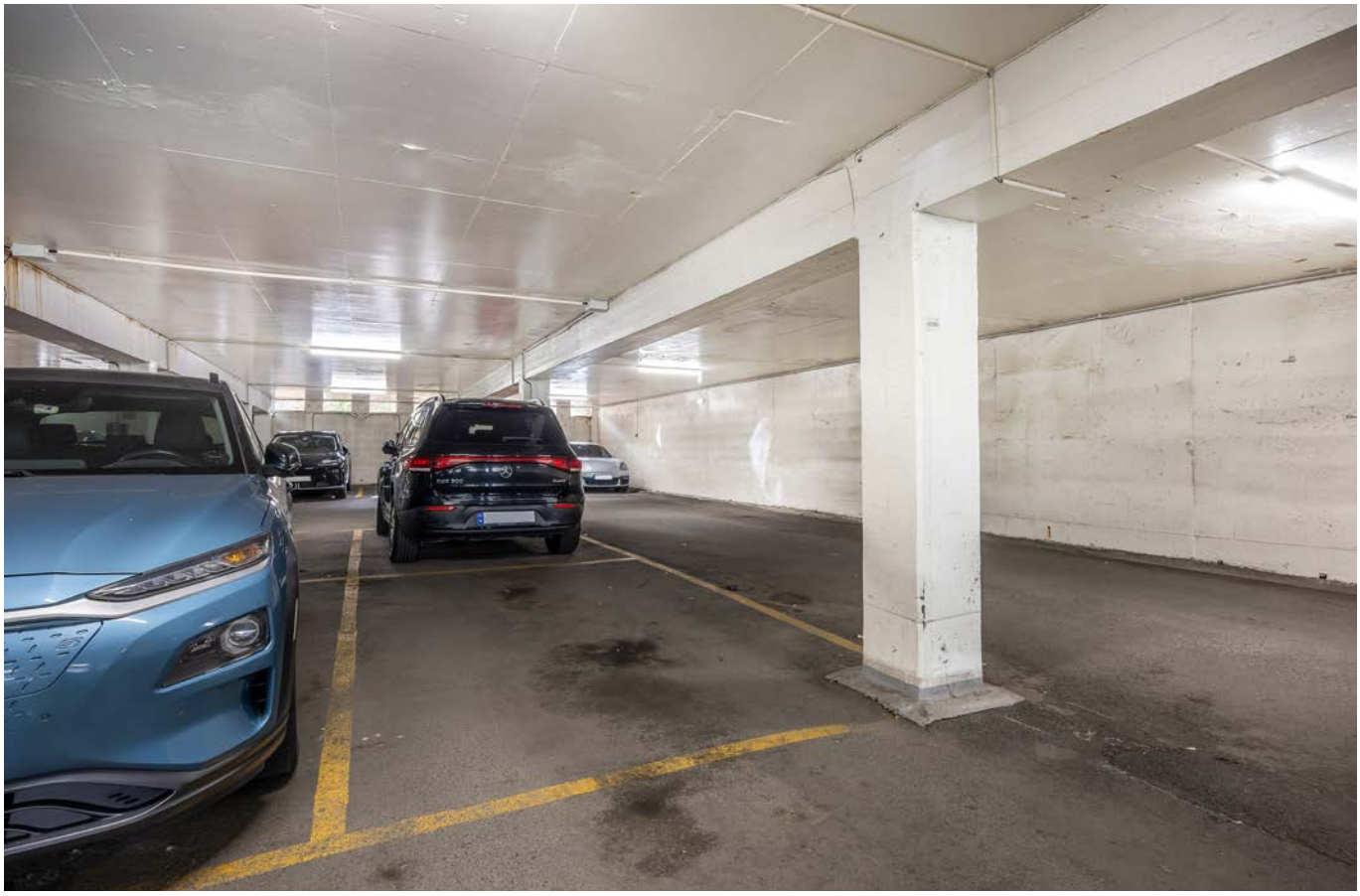





















Illustrasjon


Illustrasjon

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

TANTE ULRIKKES VEI 18A

Nabolaget Nedre Fossum - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	**5 min** 0.4 km
Stovner Linje 4, 5	**7 min** 0.5 km
Haugenstua stasjon Linje L1	**17 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 15.5 km
Oslo Gardermoen	**27 min**

SKOLER

Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	**9 min** 0.8 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	**11 min** 0.9 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	**17 min** 1.5 km
Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	**21 min** 1.7 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	**16 min** 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	**19 min** 1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	**7 min** 0.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

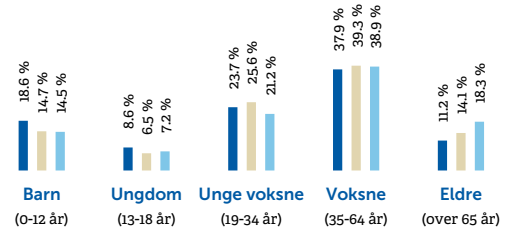
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Fossum	2 380	975
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fossumenga og Fossumhagen barnehag... 134 barn	**3 min** 0.2 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 år) 70 barn	**3 min** 0.3 km
Fjellstuveien barnehage (0-6 år) 54 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Stovner PostNord, søndagsåpent	**2 min** 0.2 km
Kiwi Stovner PostNord	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Forsheimer Borettslag, ballplass Ballspill	**5 min** 0.4 km
Rommensletta Ballspill, fotball	**5 min** 0.4 km
Stovner Trimsenter	**8 min**
STOLT Rommen	**14 min**

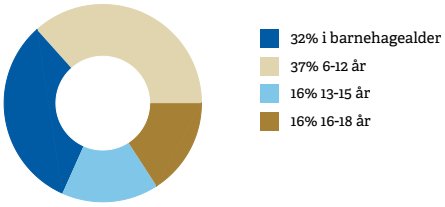
BOLIGMASSE



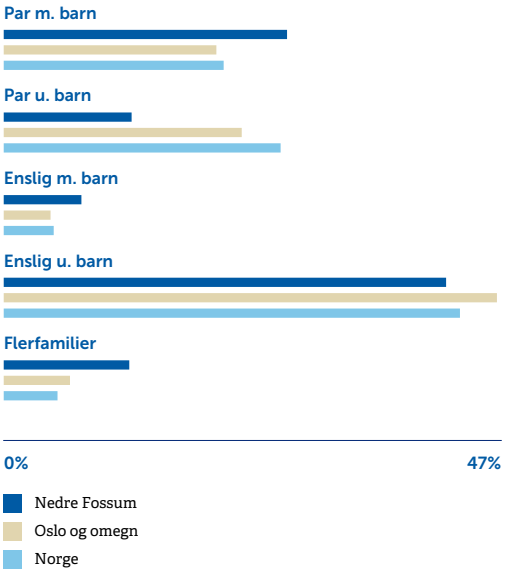
VARER/TJENESTER

Stovner Senter	**8 min**
Vitusapotek Stovner	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

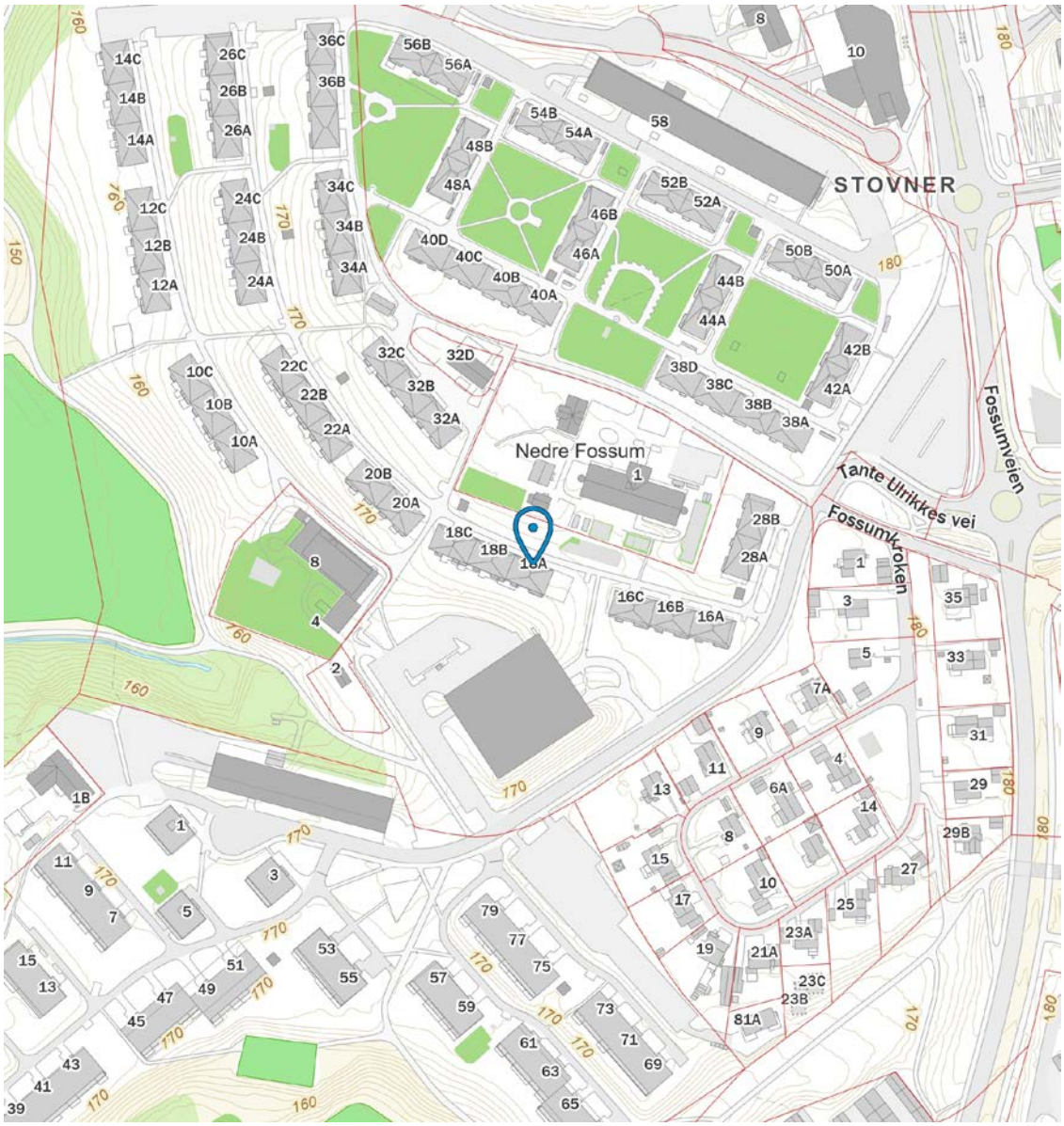


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tante Ulrikkes vei 18A , 0984 OSLO
OSLO kommune
gnr. 101, bnr. 59
Andelsnummer 142

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1784 **Referansenummer:** NM8657

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i betong.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasje, i følge eier. Parkeringsplass er ikke vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Fliser, parkett og vinyl.

- Vegger: Malt panel og malt tapet.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,44 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

Det er observert skjevheter i gulvene, men omfanget er ikke kartlagt ved måling. Årsaken og eventuell betydning for konstruksjonen er ikke avklart. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak. Skjevhetene kan også påvirke møblering og medføre behov for avretting ved legging av nytt gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Micro. Kjøleskap med fryser.

Opplegg for vaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

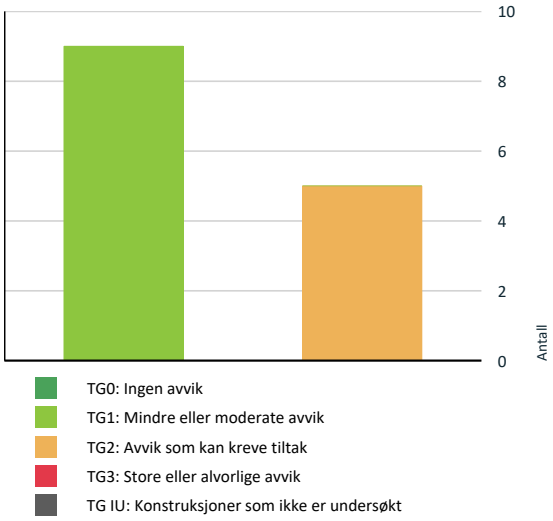
Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.
Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1986.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1986.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,88 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker og slitasje i tremmer. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

INNVENDIG

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Punktet gjelder videre nevnte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2018 i regi av borettslaget.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

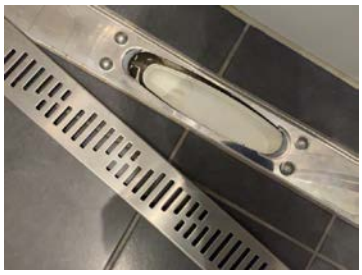
Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 4,5 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater er flislagte.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad.
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon fra kjøkkenet.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har kun naturlig oppdriftsventilasjon, som i utgangspunktet gir begrenset luftutskiftning. Systemet fungerer i dag ikke som forutsatt på grunn av to kritiske hindringer: Det er montert et overskap direkte foran avtrekksventilen som hindrer fri tilgang fra rommet, og selve ventilasjonskanalen er stappet full med isolasjon. En funksjonstest med papir bekrefter at avtrekket er svært svakt.
Når ventilen er tildekket og kanalen er fysisk blokkert, stopper luftutskiftningen opp. Dette fører til oppsamling av matos og fuktig luft, noe som gir et dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader, kondens og muggsoppdannelse i rommet.
Isolasjonen må fjernes fra ventilasjonskanalen, og overskapet må flyttes eller tilpasses slik at ventilen får helt fri tilgang til rommet igjen.

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

Sikringer av jordfeilautomater.

Eier er spurt om samsvarserklæring for installasjon og endringer på det elektriske anlegget utført etter 1999, jf. § 2-18 fjerde ledd.

Tilstandsrapport

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Varmekabler på bad i støp med termostat ved dør. Lys på bad o/sevant med egen bryter.
Downlight i tak på bad med dimmer. Ny kurs for stikk til vaskemaskin (VM). Ny kurs for lys, varmekabler og tørketrommel. Kurs for bad/tørketrommel (bad/TT) og vaskemaskin (VM) er trekt i samme rør med forskjellige fag for ledninger. (VM sort/grå og Bad/TT blå/brun)
Montering av kanaler og styrebaker for ventilasjon i leilighet med styrepanel ved bad.
Stikk til forbrukerstyrt ved servant på bad. Stikk for aquastopp i fordelerskap på bad.
Montering av stikk for kjøkkenhette. Forutsettes at eksisterende merking og kursfortegnelse i sikringsskap er i samsvar med øvrig installasjon.
Utskiftning av sikringsskap.

Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Det lokale eltilsyn etter tilsyn den 22.01.2026, med rapportreferanse 5503533.

Da det er gjennomført et eltilsyn innen de siste fem årene, er den forenklede vurderingen etter forskrift til avhendingslova § 2-18 andre og tredje ledd ikke utført.

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

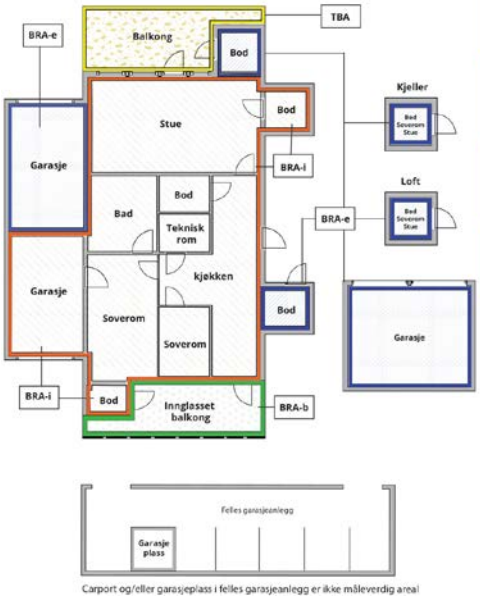
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	73			73	9
Kjeller		2		2	
SUM	**73**	**2**			**9**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, to soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Jens Omland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	101	59		0	81013.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tante Ulrikkes vei 18A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Fossum Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948517426			Omland Jens

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
142

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

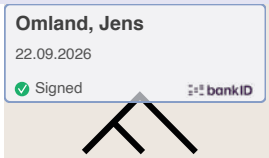
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jens Omland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tante Ulrikkes vei 18A
0984 OSLO

0301-101/59/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Selvaag prosjekt AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bad, toalett og ventilasjon ble pusset opp i regi av borettslaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

rbeidet bestod av å total-rehabilitere baderom i alle 466 leilighetene, med utskifting av alle vannog avløpsledninger i bygget. Det har også blitt montert nye beredere i teknisk rom samt etablert nytt ventilasjonsanlegg i samtlige leiligheter.
Hvert enkelt baderom og toalettrom, for de som har det, er blitt oppgradert til én standard løsning med mulighet for innvirkning i fra beboer i form av tilvalg.
På baderommene er rørsjakten oppgradert med nye plastrør (MA-rør) for avløp. Vannrør og sirkulasjonsrør er av type «rør- i rør». Ventilasjonsjakter er montert med branngips og brannspjeld i gjennomføringer. På vegger i baderom er det montert med rørmansjett i gjennomføringer. Til slutt er det montert fordeler skap og inspeksjonsluke.
Badene er oppgradert med blant annet bunnmembran på gulv. Det er støpt ned avløpsrør til servant og vaskemaskin. Gulvet er deretter bygd opp med påstøp med varmekabler, nedsenket dusjgrube og fliser på gulv.
På veggene på baderom og WC er det brukt finér, våtromsplater, smøremembran og flis. Flisene er levert i fra Fagflis.
Det er montert ny nedsenket himling. Himlingen består av 1 lag gips som er sparklet og malt med våtromsmaling. Det er levert standard nye blandebatterier og dusjbatterier fra Bademiljø.
Baderomsmøbler i ulike størrelser og varianter er også levert i fra Ringside v/Bademiljø. Det er montert vegghengt toalett i alle bad.
I himling er det montert downlight med dimmer, dobbel stikk til vaskemaskin samt dobbelt stikk til tørketrommel.
Det er montert de-sentralt ventilasjonssystem fra Lunos levert av Lavenergisystemer.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Det ble oppdaget veggdyr i andre leiligheter i borettslaget på våren 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias Norsk skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Pelias kontrollerte samtlige leiligheter og utbedret der det var behov. Denne leiligheten så aldri tegn til skadedyr, og etter etterkontrollen i begynnelsen av mars 2025 har jeg ikke hørt noe mer om det fra andre leiligheter heller.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Kjøkkenvifte er bare filterbasert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: JJ Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet enkelte stikk-kontakter i stue og soverom.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Ja**

Borettslaget planlegger å fornye vinduer. Felleskostnadene ble økt fra 01.07.2026 for å kunne sette av midler til prosjektet.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Rino Ankerud Tangen
Stovner Senter 3, 0985 OSLO
E-post: rino.tangen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260530 . Vår ref.: 5079-1-142 Dato: 24.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fossum Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	948517426
Andelseier:	Omland, Jens
Leilighetsnummer:	142
Adresse:	Tante Ulrikkes vei 18 A, 0984 OSLO
Andelsnummer:	142
Gnr.	101
Bnr.	59
Borettsinnskudd:	Kr. 18 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 2495926-1.2.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Mange andelseiere eier egen P-plass i borettslagets garasjeanlegg. Det er mulighet for å etablere ladepunkt for samtlige p-plasser. Styret leier ut P-plasser både på T-banesiden og ved parkeringshuset.
Vedlikehold: 2015 - Garasjerehabilitering. 2018 - 2020 - Baderomsrehabilitering. 2018-2020 - Ny ventilasjonsløsning alle boliger. 2022 -Nytt ladeanlegg for EL-biler i garasjehus. 2027 - Skifte av vinduer og balkongdører planlegges gjennomført
Borettslaget har ikke IN-ordning og er ikke tilsluttet sikringsfond. Borettslaget har egen nettside: https://www.fossumt.no/. Forretningsfører godkjenner ny eier på vegne av borettslaget. NB! Utfylt styregodkjennelse-skjema fra kjøper sendes til: avklaring@obos.no, skjema ligger som vedlegg til vedtektene. Dette følger vedlagt i meglerpakken. Overlating av bruk eller fremleie er ikke tillatt, bortsett fra de unntak som gjøres i Borettslagsloven, og da kun etter skriftlig søknad til styret på forhånd. Husdyr: Kun etter skriftlig søknad til styret i god tid før anskaffelse/innflytting, ref. Borettslagets vedtekter §9. Parabol: Parabolantenne på balkong eller i hage er forbudt.
Borettslaget praktiserer intern forkjøpsrett, forespørsel om utlysing sendes: avklaring@obos.no Kjøper som er godkjent som ny andelseier bes kontakte styret på telefon 22 21 76 80 eller e-post styret@fossumt.no, for å avtale tidspunkt for et velkomst- og informasjonsmøte med en representant fra styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927048773
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	01.03.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927124267
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,03%
Restsaldo	231 436 831,00
Innfrielsesdato:	01.01.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 341,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån for vindusprosjekt	351,00	
Fellesutgifter likt fordelt	128,00	
TV/internett	358,00	
Fellesutgifter	5 504,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 625,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 683,-
Annen formue:	33 607,-
Gjeld:	545 773,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927048773
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,55
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927124267
Restsaldo:	514 940,83
Kapitalkostnader:	262 931,88
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 514 940,83,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes til avklaring@obos.no . Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mobashar Sharif, e-post: styret@fossumt.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

Fossum Terrasse Borettslag

Tid: Tirsdag 05.05.2025, kl. 18:30

Sted: Rommen Scene, Karen Platous vei 31

Velkommen til årsmøte i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:30, Rommen Scene, Karen Platous vei 31.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Husk å møte i god tid før møtestart. Registreringen vil starte kl. 17:00, og møtet vil starte kl. 18:30.

Alle deltakere som skal ha tale- og stemmerett på generalforsamlingen skal legitimere seg med gyldig legitimasjon ved registrering til møtet. Kun myndige personer har stemmerett

Ved eventuell forlatelse av møtesalen, må legitimasjonen leveres til vakten ved utgangen. Legitimasjonen vil bli returnert ved tilbakekomst.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsberetning 2025
6. Årsregnskap 2025
7. Fastsettelse av honorarer
8. Sikkerhet – overvåkning og adgangskontroll
9. Moderne og helsevennlig avfallsløsning
10. Tillatelse til montering av varmepumpe i hjørneleiligheter
11. Tillegg i Husordensregler: Forbudt å snekre møbler inne i leilighet
12. Tillegg Husordensregler: Sjenerende musikkstøy
13. Endring i husordensregler fellesrom punkt 2. "unødvendig opphold"

14. Husordensregler pkt. 9 tilleggssetning, "Stoppekraner og ventiler"
15. Tillegg i husordensregler pkt. 1 ytre orden "Balkong"
16. Nytt avsnitt til vedtektenes §11 "Ansvarsgrense fordelingsskap"
17. Nytt avsnitt i vedtektenes §14 "Endringer i sikringsskap"
18. Utskifting av vinduer, balkongvinduer og balkongdører
19. Utskifting av vinduer og balkongdører i borettslaget
20. Endring av brystningshøyde på balkongdører (Fasadeendring)
21. Etablering av individuell innbetalingsordning i forbindelse med vindusutskiftning
22. Skifte ut vinduer
23. Størrelse på stuevinduet ved fremtidig vindusutskifting
24. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ulf Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styrets årsberetning 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning for 2025.

Styrets innstilling

Styrets årsberetning for 2025 godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning for 2025 godkjennes

Vedlegg

1. Årsberetning for 2025.pdf

Sak 6

Årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Årsregnskap for 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Årets resultat overføres egenkapitalen.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2025.pdf

3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fastsetter honorarer til styret for perioden

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til 157 750,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 670 111,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 157 750,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 670 111,-

Sak 8

Sikkerhet – overvåkning og adgangskontroll

Forslag fremmet av:
Nik Mohammad Dost

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Siden innflytting i 2022 har borettslaget opplevd gjentatte problemer med forsøpling, ulovlig hensetting av gjenstander og møbler ved inngangspartier og i kjelleren, samt uønsket ferdsel av uvedkommende i oppgangen. Dette har skapt økende bekymring blant beboerne knyttet til sikkerhet, adgangskontroll og økte kostnader for borettslaget i forbindelse med nødvendige kontrollrunder og opprydding.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslag nr. 2

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

- For Sikkerhet – overvåkning og adgangskontroll
- Mot Sikkerhet – overvåkning og adgangskontroll

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

1. Det settes opp kamera ved alle inngangspartier for øke sikkerheten og kontrollere forsøplingen.

2. Styret gis fullmakt til å vurdere og beslutte montering av kamera ved de inngangene hvor det anses nødvendig, basert på en helhetsvurdering av beboernes sikkerhet og borettslagets kostnader.

Sak 9

Moderne og helsevennlig avfallsløsning

Forslag fremmet av:
Ahmed Hassan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens avfallssjakt er teknisk gammel, vanskelig å rengjøre og skaper et bomiljø som ikke er optimalt. Dette merkes særlig når lukt sprer seg i oppgangene, spesielt om sommeren. I tillegg tiltrekker matrester i sjakten skadedyr som bananfluer, mus og rotter. Dette påvirker inneklimaet og kan være problematisk for barn, eldre og personer med astma og allergier.

Hva beboerne får ut av en moderne løsning

- Bedre luftkvalitet og helt luktfrie oppganger

- Mindre skadedyr og bedre hygiene

- Renere fellesarealer og færre driftskostnader

- Redusert behov for rengjøring og skadedyrbekjempelse

- Bedre inntrykk av oppganger og høyere opplevd bokvalitet.

Hvorfor dette forslaget er annerledes enn tidligere

Tidligere forslag fokuserte mest på tekniske aspekter. Dette nye forslaget handler først og fremst om helse, trivsel, inneklima, luktfri hverdag og et mer attraktivt bomiljø. Dette er forbedringer som alle beboere vil merke direkte i hverdagen.

Styrets innstilling
Modernisering av avfallssjakten kan være en betydelig investering. Dagens avfallssystem fungerer tilfredsstillende, selv om det er noen utfordringer som det uansett kommer til å bli, som for eksempel midlertidig hensetting av søppel i trappeløp og utenfor brønner.

Vi vurderer at kostnadene ved modernisering ikke er verdt fordelene, og at det finnes rimeligere alternativer for å forbedre forholdene, for eksempel hyppigere rengjøring av søppelrom. Styret har ikke hatt utfordring eller skadedyrbekjempelse pga. søppelrom.

Styret anbefaler ikke forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud og løsningsforslag for en moderne og helsevennlig avfallsløsning, inkludert alternativer til dagens avfallssjakt. Styret skal undersøke alternativer som gir bedre inneklima, reduserer luktproblemer og minimerer risiko for skadedyr. Styret skal legge frem anbefaling og kostnadsoversikt for beboerne før endelig beslutning.

Sak 10

Tillatelse til montering av varmepumpe i hjørneleiligheter

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hjørneleilighetene i borettslaget er mer utsatt for kulde enn øvrige leiligheter, da de har yttervegger på flere sider og større varmetap gjennom vegger og gulv. Dette fører til dårligere inneklima om vinteren og høyere energikostnader.

For å sikre bedre og energieffektiv oppvarming, bør det gis adgang til å installere varmepumpe i disse leilighetene.

Styrets innstilling

Tiltaket er en fasade endring som er søknadspliktig overfor PBE. Styret mener det vil medføre mer støy for naboer. Varmepumpene vil også være vanskelig å integrere i fasaden og vil fremstå skjemmende. Dette vil også medføre støy for naboer. Et slik tiltak må kunne tillates for alle boenheter pga. likhetsprinsippet.

Styret anbefaler ikke tiltaket.

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

- For Tillatelse til montering av varmepumpe i hjørneleiligheter
- Mot Tillatelse til montering av varmepumpe i hjørneleiligheter

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

1. Generalforsamlingen vedtar at eiere av hjørneleiligheter gis tillatelse til å montere varmepumpe. Installasjonen skal utføres av autorisert fagperson og i tråd med borettslagets retningslinjer for utvendig montering.

2. Generalforsamlingen vedtar at alle eiere gis tillatelse til å montere varmepumpe. Installasjonen skal utføres av autorisert fagperson og i tråd med borettslagets retningslinjer for utvendig montering.

Sak 11

Tillegg i Husordensregler: Forbudt å snekre møbler inne i leilighet

Forslag fremmet av:
Anny Petra Opsvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er støy fra snekring og høy musikk i borettslaget. Spesielt gjelder dette omfattende snekkerarbeider innendørs som pågår over lengre perioder, samt høy musikk som forstyrrer naboer. Dette har skapt ubehag og redusert trivsel for meg samt andre beboere.

Formålet med disse endringene er å balansere retten til å utføre nødvendige oppgraderinger og vedlikehold i egen bolig, med hensynet til naboers behov for ro og trivsel. Det er viktig å unngå at omfattende og langvarige snekkerarbeider, samt høy musikk, forringer bomiljøet for andre beboere i borettslaget.

For å sikre et godt bomiljø for alle, foreslås det følgende endringer i husordensreglene:

Styrets innstilling
Slike begrensninger blir vanskelig for styre å følge opp. Forholdene rundt støy er allerede godt regulert i vedtektene.

Forslaget anbefales ikke

Forslag til vedtak
Det fremmes forslag om å endre husordensreglene med følgende tillegg: «Snekring av større møbler innendørs, som for eksempel garderobeskap, benker, senger, kjøkkenskap og lignende er ikke tillatt. Dette gjelder ikke montering av ferdigkjøpte møbler.»

Sak 12

Tillegg Husordensregler: Sjenerende musikkstøy

Forslag fremmet av:
Anny Petra Opsvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er støy fra snekring og høy musikk i borettslaget. Spesielt gjelder dette omfattende snekkerarbeider innendørs som pågår over lengre perioder, samt høy musikk som forstyrrer naboer. Dette har skapt ubehag og redusert trivsel for meg samt andre beboere.

Formålet med disse endringene er å balansere retten til å utføre nødvendige oppgraderinger og vedlikehold i egen bolig, med hensynet til naboers behov for ro og trivsel. Det er viktig å unngå at omfattende og langvarige snekkerarbeider, samt høy musikk, forringer bomiljøet for andre beboere i borettslaget.

For å sikre et godt bomiljø for alle, foreslås det følgende endringer i husordensreglene:

Styrets innstilling
Forholdene rundt sjenerende musikkstøy er allerede godt regulert i vedtektene.

Styret anbefaler ikke forslaget.

Forslag til vedtak
Det fremmes forslag om å endre husordensreglene med følgende tillegg: «Høy musikk som sjenerer naboer er ikke tillatt. Dette gjelder spesielt på hverdager, lørdager og søndager. Det skal tas hensyn til naboer ved bruk av lydanlegg, spesielt i tidsrom hvor det er vanlig å forvente ro.»

Sak 13

Endring i husordensregler fellesrom punkt 2. "unødvendig opphold"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å legge til følgende setning på slutten av fellesrom punkt 2:

"Unødvendig opphold i fellesareal er forbudt."

Gammel setning:

"Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget."

Ny setning:

Det er forbudt å **oppholde seg unødvendig og** røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget.

Styrets innstilling
Styre anbefaler å endre husordensreglene iht. forslaget.

Forslag til vedtak

Endring i husordensregler fellesrom punkt 2. til følgende: Det er forbudt å oppholde seg unødvendig og røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget.

Sak 14

Husordensregler pkt. 9 tilleggssetning, "Stoppekraner og ventiler"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til tillegg til pkt 9 (etter setning om utette kraner)

«Det samme gjelder defekte stoppekraner og ventiler i fordelingsskapet for vann. Andelshaveren plikter å varsle styret umiddelbart ved mistanke om lekkasje fra fordelingsskapet»

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak

Husordenregler pkt 9 tilleggsetning, etter setningen om utette kraner: Det samme gjelder defekte stoppekraner og ventiler i fordelingsskapet for vann. Andelshaveren plikter å varsle styret umiddelbart ved mistanke om lekkasje fra fordelingsskapet.

Sak 15

Tillegg i husordensregler pkt. 1 ytre orden "Balkong"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skal legges inn som siste setning i avsnitt 3:

"Balkongen skal ikke brukes som bod/oppbevaringsrom og heller ikke belemres med sjenerende gjenstander slik som oppussingsmateriale, søppel og liknende gjenstander som er skjemmende og til sjenanse for naboer."

Styrets innstilling

Styret foreslår endringen vedtatt.

Forslag til vedtak

Tillegg i punkt 1 ytre orden avsnitt 3 siste setning: "Balkongen skal ikke brukes som bod/oppbevaringsrom og heller ikke belemres med sjenerende gjenstander slik som oppussingsmateriale, søppel og liknende gjenstander som er skjemmende og til sjenanse for naboer."

Sak 16

Nytt avsnitt til vedtektenes §11 "Ansvarsgrense fordelingsskap"

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til nytt avsnitt i vedtektens § 11 etter avsnitt 2:

Etter borettslagets VVS-rehabilitering er hver leilighet utstyrt med et individuelt fordelingsskap, plassert på bad. Ansvarsgrensen for fordelingsskapet plassert på bad følger samme prinsipp som for sikringsskapet.

"Andelseier er ansvarlig for vedlikehold i fordelingsskapet etter stoppekraner. Alle ventiler og avgreninger, samt alle rørføringer fra fordelingsskapet og frem til vannpunktene i leiligheten. Borettslaget er ansvarlig for stoppekran og vannstammen som føres gjennom fordelingsskapet og videre til øvrige etasjer."

Forslag til vedtak
Nytt avsnitt etter 2. avsnitt i vedtektenes §11 "Andelseier er ansvarlig for vedlikehold i fordelingsskapet etter stoppekraner. Alle ventiler og avgreninger, samt alle rørføringer fra fordelingsskapet og frem til vannpunktene i leiligheten. Borettslaget er ansvarlig for stoppekran og vannstammen som føres gjennom fordelingsskapet og videre til øvrige etasjer."

Sak 17

Nytt avsnitt i vedtektenes §14 "Endringer i sikringsskap"

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endringer i sikringsskapet er søknadspliktig. Arbeidet skal utføres av autoriserte fagkyndige og samsvarserklæring skal sendes til styret.

Styrets innstilling
Styre anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak
Nytt avsnitt etter 2. avsnitt i vedtektenes §14 "Endringer i sikringsskapet er søknadspliktig. Arbeidet skal utføres av autoriserte fagkyndige og samsvarserklæring skal sendes til styret."

Sak 18

Utskifting av vinduer, balkongvinduer og balkongdører

Forslag fremmet av:
Ahmed Hassan 24C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinduer, balkongvinduer og balkongdører i borettslaget er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og energibesparelse. Saken har vært diskutert i ca. ±10 år, men har blitt utsatt gjentatte ganger.

I mellomtiden har:

- Bygge kostnader økt betydelig

- Strømprisene økt

- Risikoen for fuktskader og råte økt

- Verdien på bygget blitt utsatt for langsiktig risiko

Det er på tide at borettslaget tar ansvar for nødvendig vedlikehold.

Konsekvens av utsettelse:

- Kostnader vil øke med ± 4-8 % per år

- Risiko for større fremtidige vedlikeholdstiltak

- Verdiforringelse av eiendommene

Begrunnelse

- Tiltaket er nødvendig vedlikehold, ikke luksus.

- Utsettelse vil med stor sannsynlighet medføre høyere kostnader i fremtiden.

- Energibesparelse reduserer fellesutgifter.

- Tiltaket bevarer verdien på borettslagets eiendom og reduserer risiko for følgeskader.

- Forslaget gir styret tydelig mandat til å handle ansvarlig, uten å pålegge umiddelbar gjennomføring.

Svar på vanlige motargumenter

Motargument: 'Vinduer fungerer jo fortsatt'

Svar: Dårlig isolasjon koster mer i oppvarming og gir risiko for fuktskader. Planlagt vedlikehold forebygger dette.

Motargument: 'Jeg skal selge snart'

Svar: Nye vinduer og balkongdører øker attraktivitet og verdi ved salg.

Motargument: 'Rentene er høye nå'

Svar: Renten kan endres, men bygge kostnader stiger fortsatt. Å vente øker samlet risiko.

Motargument: 'Prosjektet er for stort'

Svar: Nettopp derfor bør det planlegges med konkrete anbud og finansieringsplan.

Sterk avslutning Vi kan ikke diskutere dette i nye ±10 år. Hver utsettelse gjør det dyrere. La oss gi styret mandat til å utrede og legge frem en konkret plan - slik at vi kan ta et informert og ansvarlig valg for borettslagets fremtid.

Styrets innstilling

Styret redegjør for en vindusutskiftningssak som en egen sak. Se sak om vindusutskiftning presentert av styret.

Forslaget anbefales

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å utrede og legge frem en konkret plan om vindusutskiftning.

Sak 19

Utskifting av vinduer og balkongdører i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn og behov
Vinduene og balkongdørene har nådd en alder der utskifting er nødvendig for å opprettholde byggets standard, stoppe varmetap og sikre bo komforten. Styret har hentet inn tilbud fra 3 leverandører **Vindusentreprenøren AS**, **Takst og Vindusspesialisten AS** og **Palmgren AS**.

2. Økonomisk ramme og oppdeling
For full åpenhet er prosjektet delt i tre økonomiske poster:

- **A. Entreprisekostnad (Vinduer/montering): 35 000 000 kr.**
- **B. Byggherrekostnader: 3,2 millioner kr.** Dekker profesjonell prosjektledelse, uavhengig kontroll og søknad til Plan og Bygg.
- **C. Buffer for uforutsette utgifter: 2 million kr.** En sikkerhetsmargin for tekniske forhold som kun kan avdekkes underveis.

Total prosjektramme (A+B+C): 40,2 millioner kr.

3. Finansiering og felleskostnader

- **Egenkapital: inntil** 13 500 000 kr fra borettslagets sparekonto.
- **Låneopptak:** 27 000 000 kr over 25 år.
- **Forventet økning med 25 års nedbetaling:** 4-roms: 393 kr | 3-roms: 351 kr | 2-roms: 292 kr | 2-roms hage: 267 kr | 1-roms hage: 218 kr.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget med delt instilling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar utskifting av vinduer og balkongdører. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med en vindus entreprenør innenfor en ramme på 35 000 000 kr. Styret gis også fullmakt til å dekke byggherrekostnader (prosjektledelse/søknad) og buffer innenfor en samlet ramme på 5 200 000 kr. Prosjektet finansieres med inntil 13 500 000 kr fra egenkapital og ved opptak av lån på 27 000 000 kr. Vindusprosjektet vil stå som egen varelinje på husleie faktura. Fellesutgiftene vil settes opp tidligst mulig for å kunne bygge opp egenkapital for utskifting.

Vedlegg

4. alternativ netbetalingsforslag .pdf

Sak 20

Endring av brystningshøyde på balkongdører (Fasadeendring)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For økt lysinnslipp og trivsel anbefaler styret at brystningshøyden på de nye balkongdørene endres fra **105 cm til 60-65 cm.**

Generalforsamlingen er innforstått med at dette utgjør en fasadeendring som må meldes til og godkjennes av **Plan- og bygningsetaten**.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget

Forslag til vedtak

Brystningshøyden på de nye balkongdørene endres fra 105 cm til 60-65 cm ved utskiftning av verandadører i borettslaget.

Sak 21

Etablering av individuell innbetalingsordning i forbindelse med vindusutskiftning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til planlagt prosjekt for utskiftning av vinduer i borettslaget. forutsatt at vindusutskiftingssaken blir vedtatt, foreslår styret å etablere en individuell innbetalingsordning (IN-ordning), som gir den enkelte andelseier mulighet til å helt eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden knyttet til prosjektet.

Ordningen innebærer at andelseiere kan velge mellom:

1. Å delta fullt ut i felleslånet og betjene sin andel gjennom økte felleskostnader, eller
2. Å innbetale hele eller deler av sin andel av lånet, og dermed redusere fremtidige felleskostnader tilsvarende.

Kostnad med drift av ordningen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslag og boligaksjeselskaper.

Etablering av IN Ordning av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 32 500,-.

Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum kr 10 500,- og maksimum kr 21 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om etablering av individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) som beskrevet.

Sak 22

Skifte ut vinduer

Forslag fremmet av:
Rosshilde Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ser at det er flere beboere som melder om slitte vinduer, trekk og fuktproblematikk.

Jeg er kjent med at styret arbeider med å presentere en sak om vinduer til generalforsamlingen, men ønsker å understreke at vinduene for flere fremstår som et akutt problem, og ikke bare et fremtidig vedlikeholdsbehov.

I vår leilighet ble det, ved innflytting i januar, observert mugg på vinduene. Dette ble fjernet og fulgt opp i tråd med anbefalinger om vedlikehold. Likevel har problemet kommet tilbake i vinterhalvåret, mens det ikke har vært synlig i sommer- og varmeperioden. I tilstandsrapporten ved kjøp av leiligheten ble det også beskrevet slitasje på vinduenes karmer, med sprekker i treverket. Dette indikerer at utfordringene har vært til stede over tid og er knyttet til vinduenes tilstand og alder.

Utfordringene kan derfor være knyttet til:

- vinduenes alder og manglende tetthet.

- kulde, trekk og kondens i vinterhalvåret.

Til tross for normalt bruk og vedlikehold mener jeg dette må anses som et reelt problem. Når fukt og mugg oppstår, kan dette få konsekvenser for både inneklima, helse og videre bygningsskader dersom nødvendige tiltak utsettes. Jeg støtter styrets arbeid med saken.

Styrets innstilling

Styret redegjør for en vindusutskiftningssak som en egen sak. Se sak om vindusutskiftning presentert av styret. å vedta forslaget slik den er foreslått vil styret måtte presentere en ny sak med alle utredninger.

Styret anbefaler ikke forslaget

Forslag til vedtak

Ber styret om å prioritere utskifting av vinduer som en hastesak. Styret bes ferdigstille sak om utskifting av vinduer, inkludert vurdering av vinduenes tilstand, kostnadsoverslag, helse- og inneklimahensyn samt tydelig fremdriftsplan. Beboernes erfaringer med fukt, mugg og trekk skal inngå i vurderingsgrunnlaget med sikte på en beslutning på en ekstraordinær eller neste ordinære generalforsamling.

Sak 23

Størrelse på stuevinduet ved fremtidig vindusutskifting

Forslag fremmet av:
Nik Mohammad Dost 10A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved fremtidig utskifting av vinduer er det viktig å vurdere større vinduer på stuesiden enn dagens løsning. Nåværende vinduer slipper inn lite dagslys, noe som påvirker bokvalitet og trivsel.

Større vindusflater vil gi mer naturlig lys og bedre inneklima i leilighetene

Styrets innstilling

Styret har sjekket muligheter og kostnad ved en slik endring med ett stk. fastkarmvindu i stedet for dagens løsning med fastkarm og et stykk åpningsramme.

Styret har sett på løsninger for 2 og 3 roms leiligheter (totalt 278 leiligheter) med veranda og Ikke for 4 roms og hageleiligheter da fasaden her er av en helt annen karakter og kostnader vil være betydelig høyere.

Generalforsamlingen er innforstått med at dette utgjør en fasadeendring som må meldes til og godkjennes av **Plan- og bygningsetaten**.

Endringen vil medføre mer lys som forslagstiller påpeker, men vil også ha utfordringer med lufting gjennom vinduet og møbleringsplan både på veranda og stueside pga. endret høyde.

Merkostnaden for oppgradering av disse 278 vinduene vil være på ca 2,6 millioner.

På bakgrunn av borettslagets økonomiske situasjon, anser ikke styret dette som en nødvendig utgift og forskjellsbehandlingen dette vil være for utvalgte leiligheter.

Kostnadene med heving av standarden påløper de utvalgte 2 og 3 roms leilighetene. (totalt 278 leiligheter).

Styret anbefaler ikke forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at vindushøyden på de nye stuevinduene økes med 40 cm fra 114cm til 154cm og at kneveggen på veranda og brystningshøyden på verandadør reduseres med tilsvarende høyde. Kostnadene for heving av standarden fordeles på de utvalgte 2 og 3 roms leilighetene som egen varelinje.

Sak 24

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Amir Shiwary
- Azizurrehman Khan

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

- Imran Hamid Khan
- Inger-Johanne Løwer Keser
- Rehan Zaffar
- Steinar Arstad

Valg av 5 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Akhtar Mahmood Kandidat
- Bjørg Johansen Kandidat
- Fakhra Masnoon Kandidat
- Inger-Lise Simensen Kandidat
- Kevin Lensiak Kandidat

Vedlegg

1. 5079 Valgkomiteens innstilling 2026.pdf
2. Informasjon fra styret 2.pdf
3. vibbo.pdf

STYRETS ÅRSBERETNING 2025
Fossum Terrasse Borettslag

Tillitsvalgte
På den ordinære generalforsamlingen 13.05.2025 fikk styret følgende sammensetning;

Mobashar Sharif	styreleder	- til 2027
Knut Engelund	styremedlem	- til 2027
Imran Hamid Khan	styremedlem	- til 2026
Nayyer Nisar	styremedlem	- til 2027
Azizurrehman Khan	styremedlem	- til 2026
Amir Shinwary	varamedlem	- til 2026
Inger-Johanne Løwer Keser	varamedlem	- til 2026
Steinar Arstad	varamedlem	- til 2026
Rehan Zaffar	varamedlem	- til 2026

Likestilling
Borettslagets styre består av en kvinne og åtte menn. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført OBOS Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Ulf B. Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO AS.

Borettslaget har en vaktmester, en vaktmesterassistent og en hjelpemann for søppelhåndtering, brøytevakter, ferieavvikling og eventuelle sykemeldinger.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Tante Ulrikkes vei 6 til 36 i Oslo kommune med gnr. 101, bnr. 59. Gården er fullverdiforsikret i Protector forsikring.

Styrets årsberetning 2024

Møtevirksomhet
Styret har siden siste generalforsamling i 2025 avholdt 28 styremøter. Styret behandlet 228 nye saker, i tillegg til saker som er åpne fra før.

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker;

- Gjennomført dugnad
- Gjennomført rydding av fellesarealer
- Gjennomført komprimatorbil
- Gjennomført sommerfest
- Garasjevask
- Gartnerarbeid beskjæring
- Oppfølging av VVS prosjektet (garantisaker/reklamasjoner)
- Jobbet med bruksendring på vaskeriet
- Oppfølging utleie p-plasser
- Vedlikehold/Reparasjon av vinduer og dører
- Behandlet klagesaker på naboforhold
- Gjennomført julegrantenning
- Oppgradert lysarmaturer i garasjens tredje etasje.
- Service og reparasjon av garasjeporter
- Service og reparasjon av bommer og automater
- Reforhandling av avtaler
- Skadedyr bekjempelse
- Søkt om tilskudd til møteplass
- Prosjektering av vindusutskiftning

- Oppfølging av ladeanlegget
- Oppfølging av postkasseskilting
- Oppfølging, oljing av hagegjerder og vedlikehold hager
- Alminnelig vedlikehold
- Fasadevask
- Nedvask oppganger
- Oppgradert overvåkningsanlegg
- Oppgradering av grillplass. Lys og møbler.
- Montering av fiber og ny Telia-avtale
- Sykkelrydding
- Vibbo

Det har vært 34 overdragelser i 2025. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

I perioden er det i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer: 725 718 kr

Det ble arrangert et enkelt julebord på styrerommet for styret, valgkomite, vaktmestrene og forretningsfører.

Virksomhetens art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har for tiden fire ansatte: vaktmester, vaktmesterassistent, hjelpemann og vikar. Arbeidsmiljøet for ansatte og styret, anses for å være godt.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 1 404 846,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at den negative egenkapitalen dekkes inn av fremtidig drift. Styret vurderer selskapets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen

Overskuddet er ført mot udekket tap. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Mobashar Sharif Styreleder	Knut Engelund Styremedlem	Nayyer Nisar Styremedlem
Azizurrehman Khan Styremedlem	Imran Hamid Khan Styremedlem	Oslo, 24/04-2026

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 517 426, KLIENTNR. 5079

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**20 341 658**	**17 500 548**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 404 846	1 163 564
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 205 425	4 219 880
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-11 956 124	-2 542 334
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-6 345 853**	**2 841 110**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**13 995 805**	**20 341 658**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		16 521 844	23 434 095
Kortsiktig gjeld		-2 526 039	-3 092 437
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**13 995 805**	**20 341 658**

Document ID 09222115557575932493

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948517426, KLIENTNR. 5079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	34 534 293	34 153 573	34 149 964	34 575 000
Vaskeri			0	0	0
Garasjer		0	2 000	0	0
Ladeinntekter elbil		495 092	317 103	40 000	425 000
Andre inntekter	3	216 944	1 314 248	350 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 246 330**	**35 786 925**	**34 539 964**	**35 080 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 519 156	-2 058 737	-1 608 000	-2 873 000
Styrehonorar	5	526 815	-827 565	-828 000	-140 000
Avskrivninger	14	-4 205 425	-4 219 880	-4 267 000	-4 220 000
Revisjonshonorar	6	-33 975	-25 102	-41 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-564 470	-597 834	-575 000	-600 875
Konsulenthonorar		-128 816	-116 465	-351 000	-140 000
Drift og vedlikehold	7	-1 729 522	-2 237 269	-1 648 000	-1 650 490
Forsikringer		-1 165 217	-1 053 746	-1 332 000	-1 315 000
Festeavgift		-1 161 062	-1 175 638	-1 154 000	-1 154 000
Kommunale avgifter	8	-4 764 925	-4 389 895	-5 140 088	-4 975 756
Kostnader underutvalg		0	0	0	-20 000
Energi/fyring	9	-2 167 640	-2 368 075	-2 400 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 828 836	-1 902 241	-1 924 000	-2 033 000
Andre driftskostnader	10	-925 053	-841 709	-1 085 000	-1 093 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 667 283**	**-21 814 156**	**-22 353 088**	**-22 250 271**
DRIFTSRESULTAT		**13 579 047**	**13 972 769**	**12 186 876**	**12 829 729**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	730 302	730 647	650 000	420 000
Finanskostnader	12	-12 904 503	-13 539 852	-12 941 000	-12 180 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 174 201**	**-12 809 205**	**-12 291 000**	**-11 760 000**
ÅRSRESULTAT		**1 404 846**	**1 163 564**	**-104 124**	**1 069 729**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 404 846	1 163 564		

Document ID 09222115557575932493

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948517426, KLIENTNR. 5079

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	39 109 499	39 109 499
Tomt		4 345 500	4 345 500
Andre varige driftsmidler	14	22 010 119	26 215 546
SUM ANLEGGSMIDLER		**65 465 118**	**69 670 545**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		600 002	447 726
Forskuddsbetalte kostnader		508 475	957 602
Andre kortsiktige fordringer	15	94 434	513 072
Driftskonto OBOS-banken		2 773 933	4 416 403
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 025	80 381
Innestående i andre banker		452 878	321 952
Sparekonto OBOS-banken		12 045 097	8 350 897
Sparekonto OBOS-banken II		0	8 346 063
SUM OMLØPSMIDLER		**16 521 844**	**23 434 095**
SUM EIENDELER		**81 986 964**	**93 104 640**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		46 400	46 400
Udekket tap	16	-163 783 990	-165 188 836
SUM EGENKAPITAL		**-163 737 590**	**-165 142 436**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	233 696 715	245 652 839
Borettsinnskudd	18	9 501 800	9 501 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**243 198 515**	**255 154 639**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		922 317	767 578
Leverandørgjeld		111 707	782 208
Skyldige offentlige avgifter	19	113 557	152 635
Påløpte renter		957 505	1 144 366
Annen kortsiktig gjeld	20	420 953	245 650
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 526 039**	**3 092 437**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 986 964**	**93 104 640**
Pantstillelse	21	320 505 800	320 505 800
Garantiansvar		0	0

Document ID 09222115557575932493

Oslo, __.__.2026
Styret i Fossum Terrasse Borettslag

Mobashar Sharif	Azizurrehman Khan	Knut Sverre Engelund
Nayyer Nisar	Imran Khan Hamid	

Document ID 09222115557575932493

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ladeinfrastruktur	48 326
El-bilplass	64 040
Fellesutgifter	30 802 824
Fellesutgifter likt fordelt	715 648
Husleie	30 916
Garasjeplass	38 745
TV/internett	801 176
Husleie butikk	175 933
Parkering	1 589 751
P-plass	42 974
P-plass	223 961
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**34 534 293**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling - Nayax	132 265
Diverse	51 111
Nettinnbetalinger	490
Nøkler	24 100
Utleie	8 975
Øre diff.	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**216 944**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-2 639 568
Overtid	-125 922
Påløpte feriepenger	-338 096
Arbeidsgiveravgift	-369 346
LO/NHO-ordningen (AFP)	-19 272
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-23 449
O/U premie	-1 147
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-956
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 519 156**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	526 815
SUM STYREHONORAR	**526 815**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 294

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-33 975
SUM REVISJONSHONORAR	**-33 975**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-663 403
Drift/vedlikehold VVS	-215 185
Drift/vedlikehold elektro	-83 341
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 360
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 609
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 587
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-618 574
Annet vedlikehold	-42 718
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 936
Reparasjon og vedlikehold annet	-16 810
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 729 522**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-15 806
Vann- og avløpsgebyr	-3 470 119
Renovasjonsgebyr	-1 279 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 764 925**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-2 167 640
SUM ENERGI / FYRING	**-2 167 640**

NOTE 10

Document ID 09222115557575932493

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-8 550
Container	-144 976
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 881
Diverse utstyr	-2 990
Annet driftsmateriale	-23 527
Lyspærer og sikringer	-12 733
Renhold ved firmaer	-340 565
Snørydding	-54 125
Andre driftskostnader	-155 624
Trykksaker	-15 063
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 294
Andre kontorkostnader	-20 189
Telefon, annet	-5 508
Drivstoff	-31 429
Vedlikehold biler/maskiner	-9 375
Gave, ikke fradragsberettiget	-6 664
Bank- og kortgebyr	-10 024
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-34 243
Tap på fordringer	-7 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-925 053**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	659 124
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	31 886
Andre renteinntekter	20 169
SUM FINANSINNTEKTER	**730 302**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-12 904 503
SUM FINANSKOSTNADER	**-12 904 503**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	39 109 499
SUM BYGNINGER	**39 109 499**

Gnr.101/bnr.59 M. flere
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2018	23 718 159	
Avskrevet tidligere	-16 602 711	
Avskrevet i år	-2 371 816	
		4 743 632
Garasjeanlegg		
Tilgang 1999	36 629 133	
Avskrevet tidligere	-17 529 037	
Avskrevet i år	-1 833 609	
		17 266 487

Document ID 09222115557575932493

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**22 010 119**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-4 205 425**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	16 254
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	78 180
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**94 434**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2023	-251 116 843	
Nedbetalt tidligere	5 464 004	
Nedbetalt i år	11 956 124	
		-233 696 715
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-233 696 715**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-9 501 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 501 800**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-47 025
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 532
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-113 557**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-259 031
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
Annen kortsiktig gjeld	-161 852
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-420 953**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 501 800
Pantelån	233 696 715

Document ID 09222115557575932493

TOTALT	**243 198 515**

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

Bygninger	39 109 499
Tomt	4 345 500
TOTALT	**43 454 999**

Document ID 09222115557575932493

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7UC46-HD8F3-KK8YD-0VLNP-W72T3-NDGPM

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Alternativ nedbetalingstid for lån til utskifting av vinduer.

Leilighetstype	Økt Fellesgjeld	30 år	25 år	20 år	15 år
1 roms hageleilighet	kr 39 935,50	kr 199,78	kr 217,56	kr 245,61	kr 294,30
2 roms hageleilighet	kr 49 040,15	kr 245,33	kr 267,16	kr 301,60	kr 361,40
2 roms leilighet	kr 53 610,33	kr 268,19	kr 292,06	kr 329,71	kr 395,07
3 roms leilighet	kr 64 464,50	kr 322,49	kr 351,19	kr 396,46	kr 475,06
4 roms leilighet	kr 72 123,12	kr 360,81	kr 392,91	kr 443,56	kr 531,50

Innstilling fra valgkomiteen i Fossum Terrasse borettslag.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges hvert år.

Forslag til nytt styre for Fossum Terrasse borettslag 2026/2027

Styreleder – Ikke på valg

Mobashar Sharif, TUV 26c.

Styremedlem 1 – Ikke på valg

Knut Engelund, TUV 24c.

Styremedlem 2– Ikke på valg

Nayyar Nisar, TUV 20a.

Styremedlem 3 – Velges for 2 år

Amir Shinwary, TUV 28b. Innstilles av valgkomitéen som nytt styremedlem. Valgkomitéen var delt i sin innstilling.

Styremedlem 4 – Velges for 2 år

Azizurrehman Khan, TUV 24a. Innstilles av valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Varamedlem 1 – Velges for 1 år

Imran Hamid Khan, TUV 18c. Innstilles som nytt varamedlem. Sitter i dag som fast styremedlem. Valgkomitéen var delt i sin innstilling.

Varamedlem 2 – Velges for 1 år

Inger-Johanne Løwer Keser, TUV 14c. Innstilles av valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Varamedlem 3 – Velges for 1 år

Steinar Arstad, TUV 24b. Innstilles av valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Varamedlem 4 – Velges for 1 år

Rehan Zaffar, TUV 14a. Innstilles av valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Andre innkomne forslag

I innstillingen har vi lagt vekt på at det skal være nokså lik representasjon av begge kjønn og alder som speiler beboerne i borettslaget, samt å legge til rette for at styret innehar den nødvendige kontinuitet og erfaring. valgkomiteen har forsøkt å rekruttere nye til styreverv, men ingen skriftlige forslag kom inn innen fristen 4. mars

Valgkomiteen for Fossum Terrasse borettslag – Oslo Mandag 24. mars 2026

Bjørg Johansen, Akhtar Mahmood, Fakhra Masnoon, Kevin Wladimir Lesniak, Inger-Lise Simensen.

Informasjon fra styret

Vaskeriet

Styret har i tidligere styreperioder 2023-2024 tatt initiativ til å utrede bruksendring av vaskeriet. Styret inngikk samarbeid med daværende styret i Fossumsletta borettslag heretter kalt FS og engasjerte Kile Stockholm Arkitekter for bistand. Arkitekten har utarbeidet tegninger og lister over krav som må være tilfredsstilt iht. gjeldende lovverk.
På generalforsamlingen i 2025 fikk styret oppgave i å prosjektere løsninger og kostnader for å omgjøre vaskerilokalet til et felles utleielokale for andelseiere i begge brl. og presentere dette til generalforsamling.
I styreåret 2025-2026 har vi forsøkt gjentatte ganger å engasjere styret i FS til å ta stilling til om vi skal prosjektere kostnaden for bruksendringen av vaskeriet gjennom møteinnkallelser, men styret i FTB har mislyktes med dette.
På grunn av manglende samarbeid fra FS ser styret i FTB seg nødt til å fremme dette til FS sin generalforsamling iht. overenskomsten mellom FTB og FS.

Service og reparasjon vinduer og dører

Borettslagets vinduer og verandadører er av eldre årgang og styret har gjennom 2025 fulgt opp andelshavere som trenger reparasjon og vedlikehold med utbedringer. Styret vil og her påpeke den enkeltes andelshaver vedlikeholdsplikt i iht. borettslagets vedtekter **§ 11 Andelseierens vedlikeholdsplikt.**

Vedlikehold av vinduer og dører er en viktig faktor for å redusere problemer så mye som mulig og holde borettslagets driftskostnader nede

Vedlikeholdsplikt vinduer

Sørge for riktig bruk av leiligheten, kontinuerlig bruk Lunos ventilasjonsanlegg i yttervegger og i tillegg sørge for tilstrekkelig utlufting ved stor belasting av fukt ved matlaging eller annen aktivitet, holde spalteventil i overkant av vinduet åpen, sørge for at varmluft fra panelovn under vinduene har fri tilgang oppover så varmluften passerer glassflaten og flytter duggpunktet utover og med det reduserer duggproblematikk, her er det og viktig at vinduet ikke er dekket til med gardiner eller annet som kan hindre luftsirkulasjon foran vinduet. Foreta jevnlig maling og vedlikehold av vinduer/dører. Det er viktig at riktig maling benyttes, ikke plastbaserte produkter da dette hindrer at treverket puster og får tørket opp.

Oppfølging av VVS-prosjektet

Styret har fulgt opp garanti og reklamasjonssaker etter VVS-rehabiliteringen. Fem års garanti på inventar utløp i 2025 for alle enheter, og det vil derfor ikke være mulig å melde inn nye saker til leverandørene. Det gjenstår fortsatt utbedring av enkelte forhold, hovedsakelig på grunn av manglende deler og lange leveringstider fra grossister. Badene har en tetthetsgaranti på 10 år. Det er utfordringer med vannstopperen (Waterguard). Denne er utstyrt med en magnetventil i fordelingsskapet, og problemet er at ventilen kan tette seg og dermed miste funksjonen. Det pågår en reklamasjonssak knyttet til disse. Ansvarsforhold og eventuell kostnadsfordeling er ennå ikke avklart.
Dersom du opplever lavt vanntrykk både på varmt og kaldt vann, anbefales det å rense silene på tappepunktene.

Vask

Vi har nylig gjennomført en grundig vask av fasader på framsiden, som over tid har vært utsatt for smuss og forurensning. Dette har avdekket noe avskalling på fasaden, hvor deler av pussen har løsnet og falt av. Neste steg vil derfor være å kartlegge omfanget av skadene og gjennomføre nødvendige utbedringer. Styret vil følge opp dette arbeidet videre for å sikre at fasaden blir forsvarlig reparert og godt ivaretatt.

I tillegg er veggene i trappeoppgangene blitt rengjort, i tråd med vedtaket som ble fattet av generalforsamlingen i 2025. Fremover kommer vi til å ha fokus på å sparkle og male over hull og flekker i trappeoppgangene.

Vi håper disse tiltakene bidrar til et renere og triveligere bomiljø for alle beboere.

Felleskostnader

Ved inngangen til 2025 hadde borettslaget en samlet lånegjeld på 245,5 millioner kroner. Gjennom året har styret arbeidet målrettet med å redusere gjelden, både for å begrense rentekostnadene og for å styrke borettslagets økonomiske situasjon. Som en del av dette ble det betalt et ekstra avdrag på 9,2 millioner kroner.

Parallelt med nedbetalingen har styret hatt et sterkt fokus på å forbedre lånebetingelsene. Den nominelle renten på lånet, som opprinnelig var 5,5 %, ble først redusert til 5% etter flere rentekutt fra banken. I etterkant ble låneavtalen ytterligere reforhandlet, noe som resulterte i en ny og mer gunstig NIBOR-avtale med en nominell rente på 4,61% på det resterende lånebeløpet på 233,5 millioner kroner.

Disse tiltakene forventes å gi en årlig besparelse på om lag 900 000 kroner, forutsatt at rentenivået forblir uendret.I tillegg til forbedringene i låneavtalen har borettslaget også reforhandlet strømavtalen og inngått en Norgespris-avtale. Samlet sett bidrar dette til å redusere de løpende kostnadene og styrke borettslagets økonomi ytterligere.

El-sparkesykler

Styret har vært i dialog med utleieselskapene for el-sparkesykler. Bolt og Voi har vært samarbeidsvillige og har laget begrensninger som gjør at el-sparkesyklene ikke kan parkere foran oppgangene. Dette har bidratt til mindre trafikk og bedre fremkommelighet foran blokkene.

Ryde har ikke vært samarbeidsvillig og samtaler har ikke ført frem så langt.

Hensetting av el-sparkesykler foran oppganger og generelt i borettslagets områder anses som brudd på vedtektenes §8 bruk og husordensreglene punkt 1 Ytre orden. Vaktmester vil fjerne disse sparkesyklene for andelshavers regning og risiko.

Handlevogner

Styret har tatt kontakt med de ulike butikkene i området angående handlevogner og handlekurver som ofte blir tatt med hjem til borettslaget. Vi har oppfordret butikkene til å vurdere løsninger som låsesystemer eller andre tiltak som kan hindre at handlevogner og kurver tas med ut av butikkens område.

Hensetting av handlevogner ol. foran oppganger og generelt i borettslagets områder anses som brudd på vedtektenes §8 bruk og husordensreglene punkt 1 Ytre orden. Vaktmester vil fjerne disse for andelshavers regning og risiko.

Hager

Styret har i perioden gjennomført kontroller i borettslaget for å følge opp **Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage**. På enkelte steder ble det avdekket mangler, der ble det lagt igjen avviksmeldinger og pålegg om utbedring. Det har også vært fokus på vedlikehold av gjerder i hagene. Det ble utdelt beis til samtlige andelshavere som disponerer hage.

Oppfølgingen har bidratt til bedre vedlikehold og et ryddigere uteområde.

Beskjæring av trær
Styret har hentet inn tilbud fra flere selskaper for beskjæring av trær i borettslaget. Oppdraget er tildelt Vaktmesterkompaniet, og arbeidet er tenkt gjennomført våren 2026.

Oppgradering av grillplassen
Styret har jobbet videre med å utforme området med generell møblering som benker og bord slik at det blir en mer trivelig og funksjonell møteplass for beboerne. Så langt har det blitt installert belysning på uteplassen. Det vil i tillegg bli plassert ut søppelkasser, for å holde området ryddig og rent.
Styret hadde søkt om bomiljøtilskudd på inntil 400 000 NOK. Tilskuddet ble utbetalt når rapporteringskravene var oppfylt. Styret har søkt om ytterligere tilskudd for møblering og fått dette innvilget med inntil 50% og opptil 70 000 NOK.
Vi oppfordrer alle beboere til å bruke grillplassen med respekt og bidra til å holde området rent og i god stand, slik at det kan være en hyggelig møteplass for hele borettslaget.

Sykkelrydding
Styret har i perioden gjennomført tiltak for å rydde og skape bedre orden i borettslagets sykkelrom og fellesarealer. Beboerne ble oppfordret til å merke sine sykler før oppryddingen. Etter varsling ble umerkede eller hensatte sykler fjernet. Tiltaket har bidratt til bedre oversikt og mer tilgjengelig plass i sykkelrommene. **Savner du sykkelen din og denne er fjernet av borettslaget kan du ta kontakt med styret frem til juni 2026 for utlevering.**

Skadedyrbekjempelse
Styret har jobbet aktivt for å håndtere skadedyrproblematikken i borettslaget og har samarbeidet tett med skadedyrfirmaet Pelias for å sikre at problemet blir løst på en grundig måte.
Vi minner om at andelseiere plikter å holde sine leiligheter og tilhørende ute-/fellesarealer fri for skadedyr, i tråd med borettslagets vedtekter (§13). Det er viktig at når skadedyr oppdages skal det meldes til styret umiddelbart, slik at problemet ikke sprer seg. Andelseiere er selv ansvarlige for å iverksette nødvendige tiltak for fjerning.

Vaktmesteransatt
Styret har i dag totalt tre ansatte. Dette inkluderer Ole Martin Fossheim, som er ansatt som vaktmester i en 100 % stilling, Mikeal H. Gebremedhn, som arbeider med søppelhåndtering i en 50 % stilling, samt Joseph, som er ansatt som vaktmesterassistent i en 40 % stilling.
Tidligere hadde Essed Joseph Kagiye en 100 % stilling som vaskehjelp. Denne stillingen er nå avviklet. Styret har i stedet valgt å inngå avtale med et eksternt renholdsfirma for å utføre renholdsoppgavene. Denne løsningen gir større fleksibilitet og gjør det enklere å håndtere fravær ved sykdom eller ferie. Samtidig bidrar ordningen til en mer stabil og forutsigbar gjennomføring av renholdet.

Rydding av fellesarealer
I løpet av året har styret gjennomført en omfattende rydding av fellesarealene for å sikre et tryggere og mer ryddig bomiljø. Vi har blant annet fjernet etterlatte møbler, søppel og hensatte handlevogner og kurver fra nærliggende butikker. Disse utfordringene har medført ekstra arbeid og kostnader for borettslaget. Enkelte oppganger har større utfordinger enn andre.

Vi minner om at det ikke er tillatt å hensette gjenstander i fellesarealene, da dette kan være til hinder for brannsikkerhet og vedlikehold. Dette er også til sjenanse for beboere og besøkende.

Vi oppfordrer alle til å bidra til et trivelig og sikkert bomiljø.

Postkasseskilt
Styret har gjennomført befaring og bemerket avvik iht. retningslinjer for postkasseskilt, som for eksempel postkasser med papirlapper/post-it lapper og postkasseskilt med feil farge og størrelse.
Andelshaver er ansvarlig og pliktig til å sørge for riktig skilting av postkassen iht. husordensreglene bestemt av generalforsamlingen.

TV og bredbånd (Telia)
Borettslaget har inngått en ny kollektiv avtale med Telia om levering av TV og bredbånd. I forbindelse med avtalen er det installert fiber i borettslaget, noe som gir høyere hastighet og en mer stabil internettforbindelse for beboerne. Telia har gjennomført installasjonen og følger opp eventuelle feil eller mangler som oppstår i etterkant av arbeidet, opplever du fortsatt problemer med internett skal dette meldes inn til Telia på 92405050.
Avtalen inkluderer TV- og strømmetjenesten Telia Play, hvor hver husstand får et antall TV-poeng som kan brukes til å velge TV-kanaler og ulike strømmetjenester etter eget ønske. Beboerne kan selv endre hvilke tjenester de ønsker å bruke poengene på, noe som gir stor fleksibilitet og mulighet til å tilpasse tilbudet til egne behov.

Se vibbo for ytterligere informasjon.

Garasjebygget
Styret har fulgt opp vedlikehold av porter og dører, samt utført vask av garasjebygget. Det er viktig at plasseiere holder seg løpende orientert om planlagt vask i løpet av året. Styret vil sende ut informasjon om dette via Vibbo.
Vi har hatt problemer med fuktighet og jordfeil i tilkoblingen til armaturene i tredje etasje. Samtlige armaturer i tredje etasje er derfor blitt byttet ut. På sikt må også armaturene i andre etasje skiftes ut.

Ladeanlegget
Borettslaget har utfordringer med sikringsbrudd som følge av overbelastning på ladeanlegget. Styret har vurdert behovet for å øke kapasiteten på sikringene og arbeider med løsninger for å oppgradere anlegget. Lading fra stikkontakter på søylene er ikke tillatt.



Vibbo

Styret oppfordrer alle til å bruke Vibbo da styret bruker dette som informasjonskanal. Det er totalt 717 beboere som er registrert i systemet, men kun 528 som har tatt i bruk Vibbo, det er fortsatt 189 som ikke har logget inn. Hvis alle tar i bruk Vibbo vil dette være besparelse for styrets arbeid og borettslagets kostnader.

Vibbo er et nettsted og en app som tilbyr en rekke funksjoner for å gjøre hverdagen enklere for oss alle:

- Nyheter og varsler: Motta oppdateringer og viktige beskjeder direkte fra styret.
- Enkel kommunikasjon: Kontakt styret raskt og effektivt via meldinger.
- Arrangementer: Hold deg oppdatert på kommende arrangementer i borettslaget
- Se og finne fakturaer og års oppgaver under «min bolig»
- Oppslagstavle: Se og opprett oppslag med informasjon og kunngjøringer.
- Temabasert praktisk informasjon: Finn det du trenger under ulike temaer
  - Vedtekter og husordensregler.
  - Søknadskjemaer for bruksoverlatelse, dyrehold og leie av parkering
  - Side for bestilling av nøkler og tag
  - Endringsskjema for bytting av navn på ringeklokke

Viktig:

Den gamle nettsiden til Fossum Terrasse borettslag er erstattet fullstendig av Vibbo og inneholder utdatert info. Dette betyr at alle tjenester og informasjon vi tidligere har fått via den gamle siden vil nå kun være tilgjengelig på Vibbo. Vi anbefaler derfor at du bytter over til Vibbo snarest mulig for å dra full nytte av funksjonene.

Vi håper overgangen til Vibbo vil gi alle en bedre og mer effektiv kommunikasjonsplattform, både mellom beboere og styret. Har du spørsmål eller trenger hjelp til å komme i gang, er du velkommen til å kontakte styret på beboermøter.

Last ned Vibbo på App Store og Google Play Store

Protokoll til årsmøte 2026 for FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948517426
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:30, Rommen Scene, Karen Platous vei 31.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ulf Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Adrian Olafsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

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

Styrets innstilling
Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært lovlig satt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Styrets årsberetning 2025

Styrets årsberetning for 2025.

Styrets innstilling
Styrets årsberetning for 2025 godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets årsberetning for 2025 godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap 2025

a) Årsregnskap for 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Årets resultat overføres egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Generalforsamlingen fastsetter honorarer til styret for perioden

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til 157 750,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 672 041,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 157 750,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 672 041,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Sikkerhet – overvåkning og adgangskontroll

Fremmet av: Nik Mohammad Dost

Siden innflytting i 2022 har borettslaget opplevd gjentatte problemer med forsøpling, ulovlig hensetting av gjenstander og møbler ved inngangspartier og i kjelleren, samt uønsket ferdsel av uvedkommende i oppgangen. Dette har skapt økende bekymring blant beboerne knyttet til sikkerhet, adgangskontroll og økte kostnader for borettslaget i forbindelse med nødvendige kontrollrunder og opprydding.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslag nr. 2

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Det settes opp kamera ved alle inngangspartier for øke sikkerheten og kontrollere forsøplingen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis fullmakt til å vurdere og beslutte montering av kamera ved de inngangene hvor det anses nødvendig, basert på en helhetsvurdering av beboernes sikkerhet og borettslagets kostnader.

✓ **Vedtatt. Med 72 stemmer for og 3 stemmer for forslag 1.**

9. Moderne og helsevennlig avfallsløsning

Fremmet av: Ahmed Hassan

Dagens avfallssjakt er teknisk gammel, vanskelig å rengjøre og skaper et bomiljø som ikke er optimalt. Dette merkes særlig når lukt sprer seg i oppgangene, spesielt om sommeren. I tillegg tiltrekker matrester i sjakten skadedyr som bananfluer, mus og rotter. Dette påvirker inneklimaet og kan være problematisk for barn, eldre og personer med astma og allergier.

Hva beboerne får ut av en moderne løsning

- Bedre luftkvalitet og helt luktfrie oppganger
- Mindre skadedyr og bedre hygiene
- Renere fellesarealer og færre driftskostnader
- Redusert behov for rengjøring og skadedyrbekjempelse
- Bedre inntrykk av oppganger og høyere opplevd bokvalitet.

Hvorfor dette forslaget er annerledes enn tidligere

Tidligere forslag fokuserte mest på tekniske aspekter. Dette nye forslaget handler først og fremst om helse, trivsel, inneklima, luktfri hverdag og et mer attraktivt bomiljø. Dette er forbedringer som alle beboere vil merke direkte i hverdagen.

Styrets innstilling
Modernisering av avfallssjakten kan være en betydelig investering. Dagens avfallssystem fungerer tilfredsstillende, selv om det er noen utfordringer som det uansett kommer til å bli, som for eksempel midlertidig hensetting av søppel i trappeløp og utenfor brønner.

Vi vurderer at kostnadene ved modernisering ikke er verdt fordelene, og at det finnes rimeligere alternativer for å forbedre forholdene, for eksempel hyppigere rengjøring av søppelrom. Styret har ikke hatt utfordring eller skadedyrbekjempelse pga. søppelrom.

Styret anbefaler ikke forslaget

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 2 stemte for forslaget**

10. Tillatelse til montering av varmepumpe i hjørneleiligheter

Hjørneleilighetene i borettslaget er mer utsatt for kulde enn øvrige leiligheter, da de har yttervegger på flere sider og større varmetap gjennom vegger og gulv. Dette fører til dårligere inneklima om vinteren og høyere energikostnader.

For å sikre bedre og energieffektiv oppvarming, bør det gis adgang til å installere varmepumpe i disse leilighetene.

Styrets innstilling
Tiltaket er en fasade endring som er søknadspliktig overfor PBE. Styret mener det vil medføre mer støy for naboer. Varmepumpene vil også være vanskelig å integrere i fasaden og vil fremstå skjemmende. Dette vil også medføre støy for naboer. Et slik tiltak må kunne tillates for alle boenheter pga. likhetsprinsippet.

Styret anbefaler ikke tiltaket.

> ✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen vedtar at eiere av hjørneleiligheter gis tillatelse til å montere varmepumpe. Installasjonen skal utføres av autorisert fagperson og i tråd med borettslagets retningslinjer for utvendig montering.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Generalforsamlingen vedtar at alle eiere gis tillatelse til å montere varmepumpe. Installasjonen skal utføres av autorisert fagperson og i tråd med borettslagets retningslinjer for utvendig montering.

11. Tillegg i Husordensregler: Forbudt å snekre møbler inne i leilighet

Fremmet av: Anny Petra Opsvik

Det er støy fra snekring og høy musikk i borettslaget. Spesielt gjelder dette omfattende snekkerarbeider innendørs som pågår over lengre perioder, samt høy musikk som forstyrrer naboer. Dette har skapt ubehag og redusert trivsel for meg samt andre beboere.

Formålet med disse endringene er å balansere retten til å utføre nødvendige oppgraderinger og vedlikehold i egen bolig, med hensynet til naboers behov for ro og trivsel. Det er viktig å unngå at omfattende og langvarige snekkerarbeider, samt høy musikk, forringer bomiljøet for andre beboere i borettslaget.

For å sikre et godt bomiljø for alle, foreslås det følgende endringer i husordensreglene:

Styrets innstilling
Slike begrensninger blir vanskelig for styre å følge opp. Forholdene rundt støy er allerede godt regulert i vedtektene.

Forslaget anbefales ikke

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 1 stemte for forslaget**

12. Tillegg Husordensregler: Sjenerende musikkstøy

Fremmet av: Anny Petra Opsvik

Det er støy fra snekring og høy musikk i borettslaget. Spesielt gjelder dette omfattende snekkerarbeider innendørs som pågår over lengre perioder, samt høy musikk som forstyrrer naboer. Dette har skapt ubehag og redusert trivsel for meg samt andre beboere.

Formålet med disse endringene er å balansere retten til å utføre nødvendige oppgraderinger og vedlikehold i egen bolig, med hensynet til naboers behov for ro og trivsel. Det er viktig å unngå at omfattende og langvarige snekkerarbeider, samt høy musikk, forringer bomiljøet for andre beboere i borettslaget.

For å sikre et godt bomiljø for alle, foreslås det følgende endringer i husordensreglene:

Styrets innstilling
Forholdene rundt sjenerende musikkstøy er allerede godt regulert i vedtektene.

Styret anbefaler ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Enstemmig**

13. Endring i husordensregler fellesrom punkt 2. "unødvendig opphold"

Det foreslås å legge til følgende setning på slutten av fellesrom punkt 2:

"Unødvendig opphold i fellesareal er forbudt."

Gammel setning:

"Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget."

Ny setning:

Det er forbudt å **oppholde seg unødvendig og** røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget.

Styrets innstilling
Styre anbefaler å endre husordensreglene iht. forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring i husordensregler fellesrom punkt 2. til følgende: Det er forbudt å oppholde seg unødvendig og røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget.
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

14. Husordensregler pkt. 9 tilleggssetning, "Stoppekraner og ventiler"

Forslag til tillegg til pkt 9 (etter setning om utette kraner)

«Det samme gjelder defekte stoppekraner og ventiler i fordelingsskapet for vann. Andelshaveren plikter å varsle styret umiddelbart ved mistanke om lekkasje fra fordelingsskapet»

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordenregler pkt 9 tilleggsetning, etter setningen om utette kraner: Det samme gjelder defekte stoppekraner og ventiler i fordelingsskapet for vann. Andelshaveren plikter å varsle styret umiddelbart ved mistanke om lekkasje fra fordelingsskapet.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

15. Tillegg i husordensregler pkt. 1 ytre orden "Balkong"

Skal legges inn som siste setning i avsnitt 3:

"Balkongen skal ikke brukes som bod/oppbevaringsrom og heller ikke belemres med sjenerende gjenstander slik som oppussingsmateriale, søppel og liknende gjenstander som er skjemmende og til sjenanse for naboer."

Styrets innstilling
Styret foreslår endringen vedtatt.

Forslag til vedtak:
Tillegg i punkt 1 ytre orden avsnitt 3 siste setning: "Balkongen skal ikke brukes som bod/oppbevaringsrom og heller ikke belemres med sjenerende gjenstander slik som oppussingsmateriale, søppel og liknende gjenstander som er skjemmende og til sjenanse for naboer."

✓ Vedtatt. Enstemmig.

16. Nytt avsnitt til vedtektenes §11 "Ansvarsgrense fordelingsskap"

Forslag til nytt avsnitt i vedtektens § 11 etter avsnitt 2:

Etter borettslagets VVS-rehabilitering er hver leilighet utstyrt med et individuelt fordelingsskap, plassert på bad. Ansvarsgrensen for fordelingsskapet plassert på bad følger samme prinsipp som for sikringsskapet.

"Andelseier er ansvarlig for vedlikehold i fordelingsskapet etter stoppekraner. Alle ventiler og avgreninger, samt alle rørføringer fra fordelingsskapet og frem til vannpunktene i leiligheten. Borettslaget er ansvarlig for stoppekran og vannstammen som føres gjennom fordelingsskapet og videre til øvrige etasjer."

Forslag til vedtak:
Nytt avsnitt etter 2. avsnitt i vedtektenes §11 "Andelseier er ansvarlig for vedlikehold i fordelingsskapet etter stoppekraner. Alle ventiler og avgreninger, samt alle rørføringer fra fordelingsskapet og frem til vannpunktene i leiligheten. Borettslaget er ansvarlig for stoppekran og vannstammen som føres gjennom fordelingsskapet og videre til øvrige etasjer."

✓ Vedtatt. Enstemmig.

17. Nytt avsnitt i vedtektenes §14 "Endringer i sikringsskap"

Endringer i sikringsskapet er søknadspliktig. Arbeidet skal utføres av autoriserte fagkyndige og samsvarserklæring skal sendes til styret.

Styrets innstilling
Styre anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak:
Nytt avsnitt etter 2. avsnitt i vedtektenes §14 "Endringer i sikringsskapet er søknadspliktig. Arbeidet skal utføres av autoriserte fagkyndige og samsvarserklæring skal sendes til styret."

✓ Vedtatt. Enstemmig.

18. Utskifting av vinduer, balkongvinduer og balkongdører

Fremmet av: Ahmed Hassan 24C

Vinduer, balkongvinduer og balkongdører i borettslaget er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og energibesparelse. Saken har vært diskutert i ca. ±10 år, men har blitt utsatt gjentatte ganger.

I mellomtiden har:

- Bygge kostnader økt betydelig

- Strømprisene økt

- Risikoen for fuktskader og råte økt

- Verdien på bygget blitt utsatt for langsiktig risiko

Det er på tide at borettslaget tar ansvar for nødvendig vedlikehold.

Konsekvens av utsettelse:

- Kostnader vil øke med ± 4-8 % per år

- Risiko for større fremtidige vedlikeholdstiltak

- Verdiforringelse av eiendommene

Begrunnelse

- Tiltaket er nødvendig vedlikehold, ikke luksus.

- Utsettelse vil med stor sannsynlighet medføre høyere kostnader i fremtiden.

- Energibesparelse reduserer fellesutgifter.

- Tiltaket bevarer verdien på borettslagets eiendom og reduserer risiko for følgeskader.

- Forslaget gir styret tydelig mandat til å handle ansvarlig, uten å pålegge umiddelbar gjennomføring.

Svar på vanlige motargumenter

Motargument: 'Vinduer fungerer jo fortsatt'

Svar: Dårlig isolasjon koster mer i oppvarming og gir risiko for fuktskader. Planlagt vedlikehold forebygger dette.

Motargument: 'Jeg skal selge snart'

Svar: Nye vinduer og balkongdører øker attraktivitet og verdi ved salg.

Motargument: 'Rentene er høye nå'

Svar: Renten kan endres, men bygge kostnader stiger fortsatt. Å vente øker samlet risiko.

Motargument: 'Prosjektet er for stort'

Svar: Nettopp derfor bør det planlegges med konkrete anbud og finansieringsplan.

Sterk avslutning Vi kan ikke diskutere dette i nye ±10 år. Hver utsettelse gjør det dyrere. La oss gi styret mandat til å utrede og legge frem en konkret plan - slik at vi kan ta et informert og ansvarlig valg for borettslagets fremtid.

Styrets innstilling
Styret redegjør for en vindusutskiftningssak som en egen sak. Se sak om vindusutskiftning presentert av styret.

Forslaget anbefales

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis mandat til å utrede og legge frem en konkret plan om vindusutskiftning.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

19. Utskifting av vinduer og balkongdører i borettslaget

1. Bakgrunn og behov
Vinduene og balkongdørene har nådd en alder der utskifting er nødvendig for å opprettholde byggets standard, stoppe varmetap og sikre bo komforten. Styret har hentet inn tilbud fra 3 leverandører **Vindusentreprenøren AS**, **Takst og Vindusspesialisten AS** og **Palmgren AS**.

2. Økonomisk ramme og oppdeling
For full åpenhet er prosjektet delt i tre økonomiske poster:

- **A. Entreprisekostnad (Vinduer/montering): 35 000 000 kr.**
- **B. Byggherrekostnader: 3,2 millioner kr.** Dekker profesjonell prosjektledelse, uavhengig kontroll og søknad til Plan og Bygg.
- **C. Buffer for uforutsette utgifter: 2 million kr.** En sikkerhetsmargin for tekniske forhold som kun kan avdekkes underveis.

Total prosjektramme (A+B+C): 40,2 millioner kr.

3. Finansiering og felleskostnader

- **Egenkapital: inntil** 13 500 000 kr fra borettslagets sparekonto.
- **Låneopptak:** 27 000 000 kr over 25 år.
- **Forventet økning med 25 års nedbetaling:** 4-roms: 393 kr | 3-roms: 351 kr | 2-roms: 292 kr | 2-roms hage: 267 kr | 1-roms hage: 218 kr.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget med delt instilling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar utskifting av vinduer og balkongdører. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med en vindus entreprenør innenfor en ramme på 35 000 000 kr. Styret gis også fullmakt til å dekke byggherrekostnader (prosjektledelse/søknad) og buffer innenfor en samlet ramme på 5 200 000 kr. Prosjektet finansieres med inntil 13 500 000 kr fra egenkapital og ved opptak av lån på 27 000 000 kr. Vindusprosjektet vil stå som egen varelinje på husleie faktura. Fellesutgiftene vil settes opp tidligst mulig for å kunne bygge opp egenkapital for utskifting.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

20. Endring av brystningshøyde på balkongdører (Fasadeendring)

For økt lysinnslipp og trivsel anbefaler styret at brystningshøyden på de nye balkongdørene endres fra **105 cm til 60-65 cm.**

Generalforsamlingen er innforstått med at dette utgjør en fasadeendring som må meldes til og godkjennes av **Plan- og bygningsetaten**.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Brystningshøyden på de nye balkongdørene endres fra 105 cm til 60-65 cm ved utskiftning av verandadører i borettslaget.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Brystningshøyden på de nye balkongdørene endres fra 105 cm til 60-65 cm ved utskiftning av verandadører i borettslaget. Hageleilighetene beholder samme brystningshøyde som idag.

✓ **Vedtatt. 1 andelseier stemte for forslag 1**

21. Etablering av individuell innbetalingsordning i forbindelse med vindusutskiftning

Styret viser til planlagt prosjekt for utskiftning av vinduer i borettslaget. forutsatt at vindusutskiftingssaken blir vedtatt, foreslår styret å etablere en individuell innbetalingsordning (IN-ordning), som gir den enkelte andelseier mulighet til å helt eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden knyttet til prosjektet.

Ordningen innebærer at andelseiere kan velge mellom:

1. Å delta fullt ut i felleslånet og betjene sin andel gjennom økte felleskostnader, eller
2. Å innbetale hele eller deler av sin andel av lånet, og dermed redusere fremtidige felleskostnader tilsvarende.

Kostnad med drift av ordningen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslag og boligaksjeselskaper.

Etablering av IN Ordning av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 32 500,-.

Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum kr 10 500,- og maksimum kr 21 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om etablering av individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) som beskrevet.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

22. Skifte ut vinduer

Fremmet av: Rosshilde Johansen

Hei,

Jeg ser at det er flere beboere som melder om slitte vinduer, trekk og fuktproblematikk.

Jeg er kjent med at styret arbeider med å presentere en sak om vinduer til generalforsamlingen, men ønsker å understreke at vinduene for flere fremstår som et akutt problem, og ikke bare et fremtidig vedlikeholdsbehov.

I vår leilighet ble det, ved innflytting i januar, observert mugg på vinduene. Dette ble fjernet og fulgt opp i tråd med anbefalinger om vedlikehold. Likevel har problemet kommet tilbake i vinterhalvåret, mens det ikke har vært synlig i sommer- og varmeperioden. I tilstandsrapporten ved kjøp av leiligheten ble det også beskrevet slitasje på vinduenes karmer, med sprekker i treverket. Dette indikerer at utfordringene har vært til stede over tid og er knyttet til vinduenes tilstand og alder.

Utfordringene kan derfor være knyttet til:

- vinduenes alder og manglende tetthet.

- kulde, trekk og kondens i vinterhalvåret.

Til tross for normalt bruk og vedlikehold mener jeg dette må anses som et reelt problem. Når fukt og mugg oppstår, kan dette få konsekvenser for både inneklima, helse og videre bygningsskader dersom nødvendige tiltak utsettes. Jeg støtter styrets arbeid med saken.

Styrets innstilling
Styret redegjør for en vindusutskiftningssak som en egen sak. Se sak om vindusutskiftning presentert av styret. å vedta forslaget slik den er foreslått vil styret måtte presentere en ny sak med alle utredninger.

Styret anbefaler ikke forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Enstemmig**

23. Størrelse på stuevinduet ved fremtidig vindusutskifting

Fremmet av: Nik Mohammad Dost 10A

Ved fremtidig utskifting av vinduer er det viktig å vurdere større vinduer på stuesiden enn dagens løsning. Nåværende vinduer slipper inn lite dagslys, noe som påvirker bokvalitet og trivsel.

Større vindusflater vil gi mer naturlig lys og bedre inneklima i leilighetene

Styrets innstilling
Styret har sjekket muligheter og kostnad ved en slik endring med ett stk. fastkarmvindu i stedet for dagens løsning med fastkarm og et stykk åpningsramme.

Styret har sett på løsninger for 2 og 3 roms leiligheter (totalt 278 leiligheter) med veranda og Ikke for 4 roms og hageleiligheter da fasaden her er av en helt annen karakter og kostnader vil være betydelig høyere.

Generalforsamlingen er innforstått med at dette utgjør en fasadeendring som må meldes til og godkjennes av **Plan- og bygningsetaten**.

Endringen vil medføre mer lys som forslagstiller påpeker, men vil også ha utfordringer med lufting gjennom vinduet og møbleringsplan både på veranda og stueside pga. endret høyde.

Merkostnaden for oppgradering av disse 278 vinduene vil være på ca 2,6 millioner.

På bakgrunn av borettslagets økonomiske situasjon, anser ikke styret dette som en nødvendig utgift og forskjellsbehandlingen dette vil være for utvalgte leiligheter.

Kostnadene med heving av standarden påløper de utvalgte 2 og 3 roms leilighetene. (totalt 278 leiligheter).

Styret anbefaler ikke forslaget

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. 3 andelseiere stemte for forslaget.**

24. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Azizurrehman Khan
Amir Shiwary

Følgende stilte til valg:
Azizurrehman Khan
Amir Shiwary

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Steinar Arstad
Inger-Johanne Løwer Keser
Imran Hamid Khan
Rehan Zaffar

Følgende stilte til valg:
Steinar Arstad
Inger-Johanne Løwer Keser
Imran Hamid Khan
Rehan Zaffar

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Akhtar Mahmood Kandidat
Bjørg Johansen Kandidat
Fakhra Masnoon Kandidat
Inger-Lise Simensen Kandidat
Kevin Wladimir Lensiak

Følgende stilte til valg:
Akhtar Mahmood Kandidat
Bjørg Johansen Kandidat
Fakhra Masnoon Kandidat
Inger-Lise Simensen Kandidat
Kevin Wladimir Lensiak

Fossum Terrasse Borettslag

Nye andelshavere

Til alle som søker om å bli godkjent som nye andelshavere i Fossum Terrasse Borettslag.

Dette dokumentet inneholder:

- Borettslagets vedtekter
- Borettslagets husordensregler
- Behandlingsregler om bruksoverlatelse ved erverv av andeler (ang. fremleie o.l.)
- Behandlingsregler ved klager på fremleietager (ang. fremleie o.l.)
- Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning
- Skjema for godkjennelse av ny andelshaver.

For å bli godkjent som ny andelshaver må søkeren underskrive og returnere det siste skjemaet til avklaring@obos.no, eller til Fossum Terrasse Borettslag, Tante Ulrikkesvei 32 D, 0984 Oslo.

Velkommen til Fossum Terrasse Borettslag!

Styret
13.05.2025

VEDTEKTER

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 3. mars 1969 (korrigert i h.h. til generalforsamlingsvedtak 22. mars 1976, 20. mars 1980, 23. mars 1981, 29. mars 1982, 13. juni 2006, 27. mars 2007, 16. april 2008, 12. mai 2012, 6. mai 2014, 7 mai 2015, 3 mai 2016, 8 desember 2016, 9 mai 2017, 8 mai 2018, 2 juni 2021, 7 mai 2024 og 13.05.2025)

§ 1
Formål

Fossum Terrasse Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne på felt G av det regulerte Tokerud-feltet.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

Forretningskontoret er i Oslo kommune

§2
Andeler - ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3
Overføring av andel

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Dog kan to nære slektninger eller to personer som naturlig utgjør en husstand få tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap etter forutgående samtykke fra styret.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at borettslaget har gitt slikt pålegg, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret kan godkjenne.

Andelens omsettelighet er begrenset, idet andelen kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av en andel i borettslaget.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 4
Godkjenning av ny andelseier

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Styret kan nekte samtykke når saklig grunn foreligger.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 5
Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe andel i borettslaget. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Borettslaget har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler andelseier skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal; samtidig med inngivelse av søknad som beskrevet i foregående ledd og §8, skriftlig bekrefte at de godtar borettslagets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

§ 6
Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget eller personer som andelseier har tegnet andel sammen med forkjøpsrett for seg selv eller for slektninger i rett ned- eller oppstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere andelseieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Krever flere andelseiere å overta en andel i henhold til ovennevnte forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, på grunn av oppsatt prioritetsliste, hvem som skal gå foran.

Ved vurdering av prioritet skal styret ta hensyn til den andelseier som har lengst ansiennitet (botid) i laget. Samtlige som har bodd i borettslaget fra starten, og som flyttet inn i nye leiligheter skal anses for å ha lik ansiennitet.

Dersom flere som har lik ansiennitet har gjort gjeldende krav om forkjøpsrett, foretar styret loddtrekning mellom partene.

Når en andelseier har gjort forkjøpsrett gjeldende, begynner ny ansiennitet å løpe.

Leiligheter som blir ledige etter at forkjøpsrett er gjort gjeldende omfattes også av forkjøpsrett.

Melding om ønske av bruk av forkjøpsrett skal gis til borettslagets styre. Slik melding anses fremkommet når den er underskrevet og lagt i borettslagets postkasse. Meldingen skal inneholde opplysninger om kjøpesummen og andre opplysninger som kan være av betydning for forkjøpsberettigede.

Oppfordring til alle som har forkjøpsrett om å melde seg til borettslaget skal kunngjøres ved oppslag.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 kalenderdager regnet fra borettslaget fikk melding om at andelen har skiftet eier. Fristen er likevel bare 5 hverdager etter at melding om endelig eierskifte er kommet frem dersom borettslaget har fått forhåndsvarsel om at andelen kan komme til å bli overdratt. Forutsetningen for denne korte fristen er likevel at forhåndsvarsel har kommet frem til borettslaget minst 15 dager, men likevel ikke mer enn tre måneder før melding om at andelen er overdratt. Med hverdager menes alle dager utenom søndager og helligdager, lørdager, 1. mai og 17. mai.

Krav om forkjøpsrett skal settes frem av borettslaget skriftlig overfor både avhenderen og erververen av andelen. Meldingen må gi opplysninger om hvilken leilighet kravet gjelder, kjøpesummen og andre opplysninger som kan være av betydning for forkjøpsberettigede.

Borettslaget kan kreve innbetaling på forhånd eller garanti fra den som vil benytte forkjøpsretten som vilkår for å gjøre gjeldende forkjøpsretten på vegne av den forkjøpsberettigede.

Godkjenner styret den person som andelen ønskes overdratt til gjelder ingen frister for melding om dette. Melding om nektet godkjenning må gis innen 20 dager etter at laget har mottatt søknad om godkjennelse eller mottatt skriftlig beskjed om at andel er eller ønskes overdratt.

I melding om nektelse skal grunnen til nektelsen opplyses og det bør opplyses om at nektelsen er endelig med mindre selgeren eller kjøperen reiser søksmål innen en måned etter at melding om avslag er mottatt til bestridelse av avslaget.
En forkjøpsberettiget erverver har ikke rett til å overta leiligheten før avhenderen og erververen har fått rimelig tid til å områ seg på som minst skal utgjøre 14 dager etter at kravet om forkjøpsrett ble fremsatt, godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at vedkommende har rett til å erverve andelen og kjøpesummen er innbetalt.

§ 7
Eierskiftegebyr

Borettslaget kan ta et gebyr for arbeid med å godkjenne en ny andelseier som skal avhende sin andel av denne andelseier. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

Borettslaget kan kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret for å ta i mot forhåndsvarsel om salg av andel. Blir forkjøpsrett benyttet skal gebyret tilbakebetales.

Borettslaget kan kreve et gebyr på fem ganger rettsgebyret av den forkjøpsrettsberettigede for å gjøre gjeldende forkjøpsrett.

§ 8
Bruk

Andelseieren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere. Det er ikke tillat å borre nye hull i betongtak og fasade på grunn av asbest i tak og yttervegger.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfeller kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Trappevask og vask av kjellerganger, samt fellesrom i kjeller for barnevogner, sykler, sparkstøttinger, ski o.l. utføres av andelseierne selv etter fordeling. Med mindre styret fastsetter en annen ordning.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene. Videre skal det ikke utøves støyende arbeid (vedlikehold) på hverdager mellom kl. 21.00 og 07.00, på lørdager frem til kl.09.00 og etter kl. 20.00, samt på søndager og helligdager fra kl. 00:00 til kl. 24:00samt påske- og julaften etter kl. 16:00 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Utenfor denne perioden må det ikke drives musikkøvelser, vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer. Berørte andelseiere skal varsles på forhånd. Husordensreglene har nærmere bestemmelser om disse forhold.

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner eller annet. Sykkelrom skal benyttes for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende, gjenstandene skal merkes med navn/leilighetsnr. ved pålegg fra styret. Ved plassering av gjenstander i bodrom og oppgang vil dette bli fjernet for eiers regning.

Det er tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkonger. Styret kan gi retningslinjer for bruk av grill i borettslaget. Blomsterkasser skal kun henge på balkongrekkverkets innside.

Dører til oppganger og fellesrom skal være avlåst til enhver tid.

Ballspill i borettslaget er ikke tillatt.

Andelseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til tidligere ventilasjonsluker eller yttervegg. Det er kun tillatt med kjøkkenventilator med kullfilter med omluft.
Ventilasjonsanlegget fra Lunos, installert i ytterveggene, må ikke fjernes, dekkes til eller på en annen måte hindres i funksjon.

§ 9
Dyrehold

Hundehold er tillatt, men kun etter skriftlig søknad til styret i borettslaget, dette gjelder også ved gjenanskaffelse. Søknaden må inneholde opplysninger om det er hund eller katt som ønskes anskaffet. Styret skal gi svar på søknaden senest innen 1 mnd.
Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer, brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

Hold av katt i borettslaget er forbudt. Der er likevel tillat å holde innekatt.

1. Hund skal holdes i kort bånd innenfor borettslagets område (Båndtvang i Oslo fra 1.april til 20.august), og kan kun luftes av personer over 14 år. Den som holder en hund i bånd, skal være i stand til å ha kontroll med hunden, hvis de ikke blir ledsaget av noen som har slik kontroll.
2. Det er påbudt å ha med hundepose og den SKAL kastes i søppelkasse.
3. Det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i blomsterbed, på vegger, gjerder, trær, busker eller på lekeplassene.
4. Hunden må ikke være alene i leiligheten dersom den høylydt forstyrrer naboene.

Styret kan nekte andelseier/beboer å ha dyr i leiligheten dersom reglene ikke overholdes.

Som forutsetning for å få samtykke til å anskaffe/holde dyr, gjelder at dyrets eier må undertegne på at reglene er forstått og akseptert.

§ 10
Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre i andre tilfeller enn det som fremkommer av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av leiligheten til andre når

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.
- godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.

Overskridelse av gjeldene romnormer vedtatt av generalforsamlingen anses som saklig grunn til nektelse.

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

En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning. Styret kan kreve opplyst hvem som bebor en leilighet.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 11
Andelseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseieren sørger for forsvarlig innvendig vedlikehold. Unntatt fra dette er dører mot yttergang.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, elektriske ledninger og kurssikringer, fra og med leilighetens sikringsboks, ventilasjonsanleggets filtre, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker men ikke utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder

reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjoner og utskiftninger selv om dette skulle vært utført av tidligere eier.

Andeler som disponerer hager plikter å vedlikeholde dem slik det er beskrevet i «Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage» i Fossum Terrasse Borettslag. Ved brudd på retningslinjene kan styret bestille utbedringer fra vaktmester eller eksternt firma for andelshavers regning.

§12
Særskilt om vedlikehold av våtrom

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv, fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Andelseier skal gi varsel om utbedring til styret.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre andelseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran.
Før endringene kan utføres må søknaden være godkjent av styret.

§13
Veggelus, skadedyr og utøy

Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 14
Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Enhver omlegging av vannrør og VVS, skal søkes og varsles styret i forkant. Arbeidene skal utføres av sertifiserte fagfolk. Styret kan på fritt grunnlag avslå en slik søknad. Dersom søknad innvilges bærer andelseier et særskilt vedlikeholdsansvar for enhver skade og ulempe som kan oppstå i anledning tiltaket. Dersom borettslagets forsikring ikke dekker eventuelle skader som har oppstått som en følge av omleggingen, vil andelseier måtte dekke kostnaden for skadeutbedring selv.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å sette opp utebod i hager.
Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.
Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§15
Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over.

Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet,

sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

Andelshaveren vil bli holdt erstatningspliktig for enhver fysisk og økonomisk skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler, pålegg eller beskjeder fra styret. Andelshaveren plikter å holde seg orientert om fellesbeskjeder, fellesoppslag og liknende. Andelshaver har ansvaret for at øvrige husstandsmedlemmer, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten, etterlever denne bestemmelse. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

§ 16
Erstatningsansvar

Andelshaveren vil bli holdt erstatningspliktig for enhver fysisk og økonomisk skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler, pålegg eller beskjeder fra styret. Andelshaveren plikter å holde seg orientert om fellesbeskjeder, fellesoppslag og liknende. Andelshaver har ansvaret for at øvrige husstandsmedlemmer, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten, etterlever denne bestemmelse. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller annen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som tidligere andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, andelseierens husstand eller den han har overlatt sin andel til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller andelseierens bruksareal.

§ 17
Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, skadedyr, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen

og som er en følge av skaden, av andelseieren.

§ 18
Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes.

Videre plikter andelseier å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

§ 19
Særskilt om bilhold

Andelseier med garasjeplass har plikt til å benytte denne, enten på Fossum Terrasse borettslags område eller på Fossumsletta borettslags område - dersom andelseier eller noen i hans husstand skal disponere bil. Andelseier er da forpliktet til å betale det innskudd og den leie som fastsettes av styret for det respektive borettslaget. Plikten til å leie plass omfatter også firmabil (person-, vare- eller lastebil) som kjøres hjem for nattparkering. Er kjøretøyet for stor til å få plass i garasje, skal den parkeres på et fast sted, anvist av styret og mot den avgift styret fastsetter.

Andelseiere har ved inngåelse av avtale med Borettslaget en vedtektsfestet rett til plass i parkeringshuset. Denne avtale om eksklusiv bruksrett kan fritt overdras til andre andelseiere i Borettslaget. Andelseier kan fremleie plassen til øvrige andelseiere i Borettslaget.
Styret kan ikke frata andelseier denne rett, såfremt det ikke foreligger mislighold.
Styret fastsetter prisen ved inngåelse av nye avtaler.

Vesentlig mislighold av denne vedtektsbestemmelse anses som vesentlig mislighold av andelseierens plikter overfor borettslaget.

Angående parkering vises det til enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser.

Det er ikke tillatt å oppbevare bildekk eller andre gjenstander i garasjen. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel.

På taket er det ikke lov med parkering av motorsykkel, campingvogn, henger eller store varebiler.

Det er ikke tillatt å lade EL-bil og ladbare hybrider fra uttak for motorvarmer.

§ 20
Videoovervåkning

Det kan monteres kameraer for videoovervåkning for fellesarealer ute- og/eller inne. Innenfor rammene til personalopplysningsloven er det opp til styret å beslutte om og hvordan videoovervåkningen skal iverksettes.

§ 21
Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg, funksjonstiden er to år for styreleder og de øvrige styremedlemmene. Varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret velger varastyreleder og sekretær blant styrets medlemmer.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer varamedlemmer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 22
Styrets vedtak

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget eller for øvrig ha forretninger med dette.

§23
Firmategning

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

Styret kan meddele prokura.

§ 24

12
Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles, om det er nødvendig, med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

§25
Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1) Årsberetning fra styret
2) Årsoppgjøret.
3) Spørsmål om ansvarsfrihet
4) Valg av styremedlemmer og varamenn
5) Eventuell godtgjøring til styrets medlemmer
6) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hver andel har en stemme.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

§ 26
Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 27
Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt

§ 28
Felleskostnader

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

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 den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 29
Panterett

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i adkomstdokumentene i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

§ 30
Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel, jfr borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§ 31
Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 32
Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.

§ 33
Elektronisk kommunikasjon

Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende.

Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig epostadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende skriftlig pr. brev til andelseier.

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

(Korrigert i.h.h.t. generalforsamlingsvedtak 26. mai 1975, 14. mars 1979, 20. mars 1980 og 29. mars 1982, 7 mai 2015, 8 mai 2018, 7 mai 2024 og 13.05.2025.)

Ytre orden

1. Fellesarealer inne og ute skal ikke forurenses eller belemres med uvedkommende gjenstander, så som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander. Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i egne rom med sykkelstativ. Bildekk og sesongbetonte varer skal plasseres i bomberom. Biler må kun parkers på de av styret anviste parkeringsplasser. Biler som påtreffes innenfor boligområdet uten kvittering for betalt bomavgift, vil ilegges kontrollavgift, og kan borttaues for eiers regning og risiko. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene, vil dette ansees som et vesentlig brudd på vedtektene. Det er ikke tillatt å bruke fysisk makt eller andre ytre påvirkninger til å åpne bommene i borettslaget.
Ytterdørene og dører til fellesrom skal være låst til enhver tid.
Det er ikke tillat å banke og riste tøy, møbler, tepper, sengeklær og lignende på balkongen eller ut av vinduer. Det er heller ikke tillatt å henge slikt på utsiden av balkongen og vinduene.
Andelshavere plikter å verne om plener, trær, hekker og det som er anlagt i borettslagets uteareal. Andelshaver er ansvarlig for sine barn og oppfordres til å lære de at fellesområdene er noe vi eier sammen.
Postkasseskilt bekostes av beboer. Skiltet kan bestilles hos Skomakeren på Stovner senter, eller tilsvarende forretninger. Skiltet skal være hvit plast med sort skrift og være tilpasset rammen i postkassen. Ingen annen form for merking er tillatt og vil bli fjernet omgående.

På grunn av brannfaren, er det kun tillatt med elektrisk og gassgrill på balkonger. Bål og engangsgriller er strengt forbudt på hele eiendommen med unntak av grillplassen mellom blokk 10-12. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til naboene med tanke på matlukt.

Fellesrom

2. Bruk av åpen flamme (talglys ol) eller fyrstikker er forbudt i kjeller og i kott. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget.

3. I den kalde årstid må alle dører og vinduer i oppgangen være forsvarlig lukket. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggedyr, sopp eller råte. Ved brudd på denne regelen vil borettslaget kreve dekket utgifter til utbedringer fra andelshaver. Hensetting av uvedkommende gjenstander som søppel, møbler, byggemateriale i kjeller/felles rom er forbudt og å regne som et grovt brudd på husordensreglene.

Indre rom

4. Andelshaveren plikter å ta vare på leiligheten. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er andelshaveren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.

5. Andelshaveren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin i leiligheten og annen bruk av vann ut over normal bruk. Det er forbudt å lufte gjennom entredør.

6. Borettslaget praktiserer en generell tillatelse til hundehold. Dersom en ønsker å anskaffe mer enn en/to hund(er), må en søke styret om tillatelse. Det vil normalt ikke bli gitt tillatelse til å ha mer enn en/to hund(er). Ved brudd på bestemmelsene for hundehold kan styret inndra tillatelsen til hundehold.
Hold av katt i borettslaget er forbudt. Dog er det tillat å holde innekatt.
Hund skal holdes i kort bånd innenfor borettslagets område (Båndtvang i Oslo fra 1.april til 20.august), og kan kun luftes av personer over 14 år. Den som holder en hund i bånd, skal være i stand til å ha kontroll med hunden, hvis de ikke blir ledsaget av noen som har slik kontroll. Greier ikke en hundeeier å overholde disse plikter, kan styret pålegge at vedkommende må opphøre med å holde hund innen 2-to-måneder. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de etter styrets vurdering er til urimelig eller unødvendig skade, eller ulempe, for borettslaget eller andre andelseiere.

7. Uten skriftlig samtykke er det forbudt å henge opp plakater, male vinduer eller yttervegger, sette opp bilder, montere flaggstenger, fuglebrett, antenner, parabolantenner og lignende på fasade og balkong.

8. Mellom kl. 23.00 og 0700 skal det være ro i leiligheten. I denne perioden må det ikke spilles på musikkinstrumenter, benyttes høyttalere og lignende. Det må ikke snakkes i telefonen, spilles ~~så~~ høy musikk, film, videosamtaler og lignende ~~at~~ så det er til urimelig eller unødvendig ulempe for naboene.

9. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i toalett, servant eller vaskekum. Utette kraner må leieren straks reparere. Søppelavfall skal pakkes i plastposer eller kommunale søppelposer for kildesortering. Posene skal knytes godt igjen. Det er alvorlige brudd på vedtektene å kaste flytende avfall (oljer, mat og lignende), løse bleier, varm aske, sigaretter og andre brannfarlige gjenstander i søppelsjakten. Søl rundt innkastet skal fjernes omgående. Hensatt søppel i fellesarealer er et alvorlig brudd på vedtektene.

10. Andelshaveren har en plikt til å holde forbruket av varmt vann på et rimelig nivå. Vaske- og oppvaskmaskiner skal tilkobles kaldt vann. Defekte blandebatterier og toalett som drypper skal byttes omgående.

11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt av styret for behandling av teknisk utstyr som sluk/avløp, porttelefoner, brannvarsling, fellesantenne og lignende.

NB!
Andelshaveren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Andelshaveren er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av sin husstand, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Fossum Terrasse Borettslag

Skjema ved godkjennelse av ny andelshaver

Jeg/vi har mottatt, lest og aksepterer vedtektene, husordensreglene, Behandlingsregler om bruksoverlatelse ved erverv av andeler, Behandlingsregler ved klager på fremleietager og Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning.

Jeg/vi er kjent med og aksepter at jeg/vi ikke kan bruksoverlate andelen før jeg/vi har bodd i den i minst ett år, at styret skal godkjenne leietaker før bruksoverlatelse og at jeg/vi må flytte tilbake eller selge andelen innen tre år etter bruksoverlatelsen.

Andel nr.:_____ Tante Ulrikkes vei _____ Leilighet nr.: _____

Antall personer som skal bo i leiligheten: Voksne: _____ Barn: _____

Dyr (type/rase):_____

Navn på søker av godkjenning:

_____ _____

Personnummer:

_____ _____

Ved underskrift på dette skjemaet bekrefter du at:

- forutsetningen for vurdering av godkjenning er at De aksepterer at styret får rimelig tid til å vurdere og gi melding til godkjenning. Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger forhold ved den nye eiers person eller forhold ved noen i personens husstand som gir saklig grunn til å nekte.

NB! Skjemaet sendes til avklaring@obos.no

Dato: _____ Sted: _____

Underskrift:

_____ _____

Mottatt av styret dato: _____ Godkjent: _____

Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning

Det gjelder begrensninger med hensyn til hvor mange som kan i hver leilighet i borettslaget.

Helsemyndigheten i Oslo har vurdert når en leilighet er overbefolket. Dette er vurdert i forhold til forskrift for sunnhetsvesenet innen Oslo by § 22. Sunnhetsloven og de lokale forskriftene som ble gitt i medhold av den opphørte 1. juli 2003 da de ble erstattet av Forskrift om miljørettet helsevern. Helse- og sosialmyndighetene har nå gitt forskrifter som inneholder generelle funksjonskrav. Oslo kommunes vurderinger har likevel gitt styret et grunnlag for å vurdere hva som utgjør overbefolkning, det vil si regler for når det generelt må antas at det bor så mange mennesker i en bolig at det går ut over normal hygiene.

En leilighet er normalt befolket når det bor 1 person i hvert rom eksklusive kjøkkenet. Den er tett befolket dersom det bor mer enn 1 person i hvert rom og det anses som overbefolkning dersom det bor mer enn to personer i hvert rom. I tillegg må det ikke bo flere personer i en leilighet enn at hver person får et minstemål av luft i de rom som kan benyttes som overnattingsrom. Det omfatter ikke kjøkken. Slike rom må være slik at hver person over 10 år som bor i leiligheten må ha et brukbart luftrom på minst 10 m3 og personer under 10 år må ha minst 5 m3. Brukbart luftrom medfører at det må gjøres fradrag for gjenstander som finnes i rommet slik som bord, sofa og så videre. Et rom på 10 kvadrat meter med takhøyde 230 cm vil i gjennomsnitt ha et brukbart luftrom på 13 m3.

Rom for varig opphold skal etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk -TEK) § 10-31 ha et volum på 15 m3. Alle soverom skal ha ekstra rømningsvei i form av for eksempel vindu, jfr veiledning til TEK § 7-27.

Med dette som grunnlag har styret laget normer for hvor mange som maksimalt kan bo i borettslagets leiligheter:

- 1-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer.
- 2-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer og et soverom mindre enn 10 m3 gir adgang til beboelse for 1 person. Til sammen 3 personer.
- 3-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer, med et soverom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer og et soverom mindre enn 10 m3 gir adgang til beboelse for 1 person. Til sammen 5 personer.
- 4-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer og med 3 soverom som hver er større enn 10 m3 gir hver adgang til beboelse for inntil 2 personer. Til sammen 7 personer.

Bor det flere enn dette i en leilighet vil styret påklage dette som overbefolkning. Styret antar at dersom det bodde så mange som maksimalt er mulig i hver leilighet, for eksempel i en oppgang ville ikke fellesanlegget for vannforsyning og oppvarming tåle dette. Så mange mennesker vil også kunne skape annen sjenanse og ulempe. Styret anser seg derfor berettiget til å legge vekt på disse hensyn og vil derfor kunne påtale overbefolkning selv om det bor mindre antall personer i en leilighet enn det maksimalgrensene tilsier.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 26.1.1973.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 101. bnr. 59. Tøyte Ulrikkes vei 18. Blokk 18.

Journalnr. 68/641

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 18.2.1972.

Bygningens art: Boligblokk.

Byggherre: Byggm. Nils S. Stiansen. Hoffsveien 30. Oslo 2.,

Byggmester: Ark. L. Skjelbred. Hoffsveien 30. Oslo 2.

Ansvarshavende: Byggm. Nils S. Stiansen. Hoffsveien 30. Oslo 2.

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

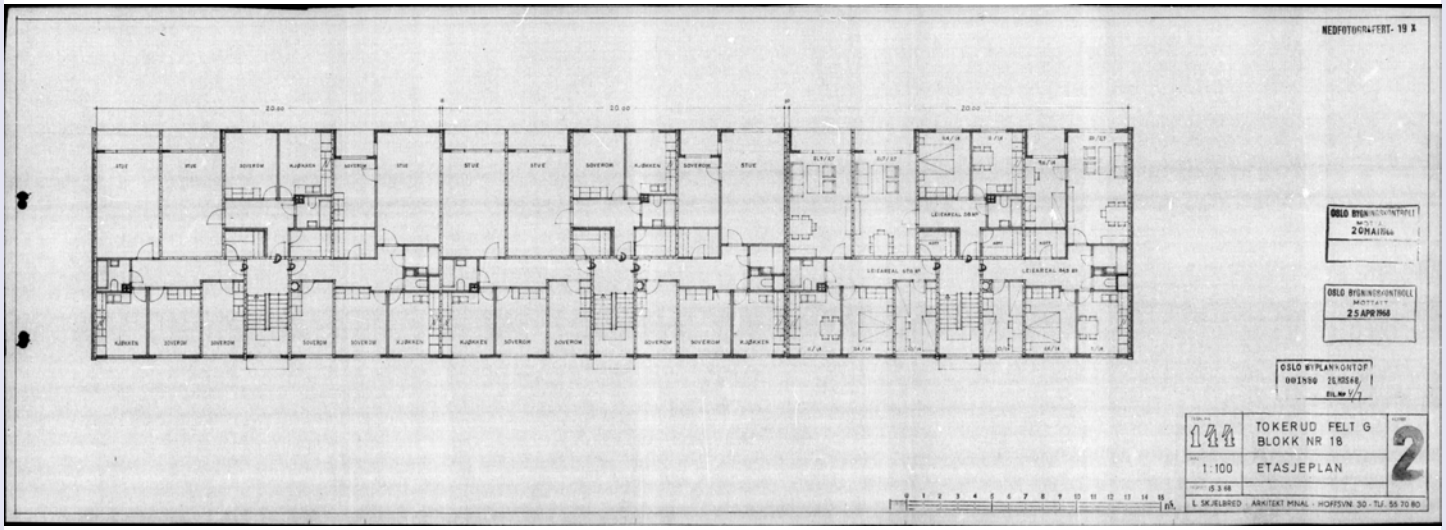
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

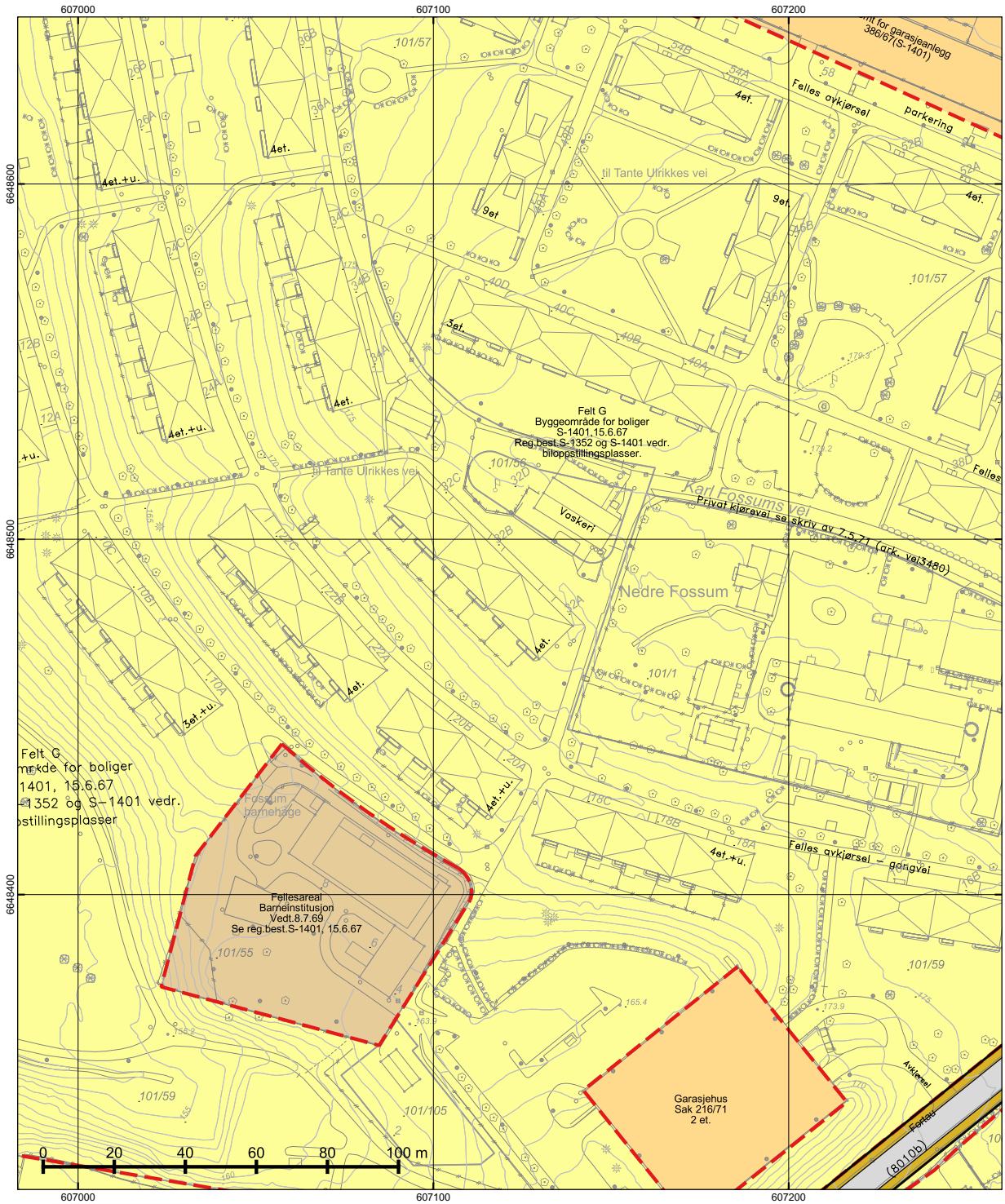
Underskrift

xxxxxx
Overingeniør.
Kr. Andersen.

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.

SKL C-15. 4000. ANBYORD. 25967/72. –


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 APR 1968
OSLO BYPLANKONTOR
TOKERUD FELT G
BLOKK NR 18
1:100
ETASJEPLAN
2
L. SKJELBRED . ARKITEKT MNAL - HOFFSVN. 30 - TLF. 55 70 80



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

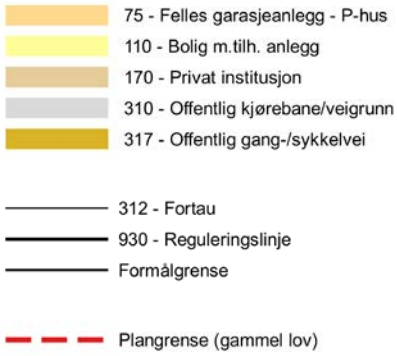
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

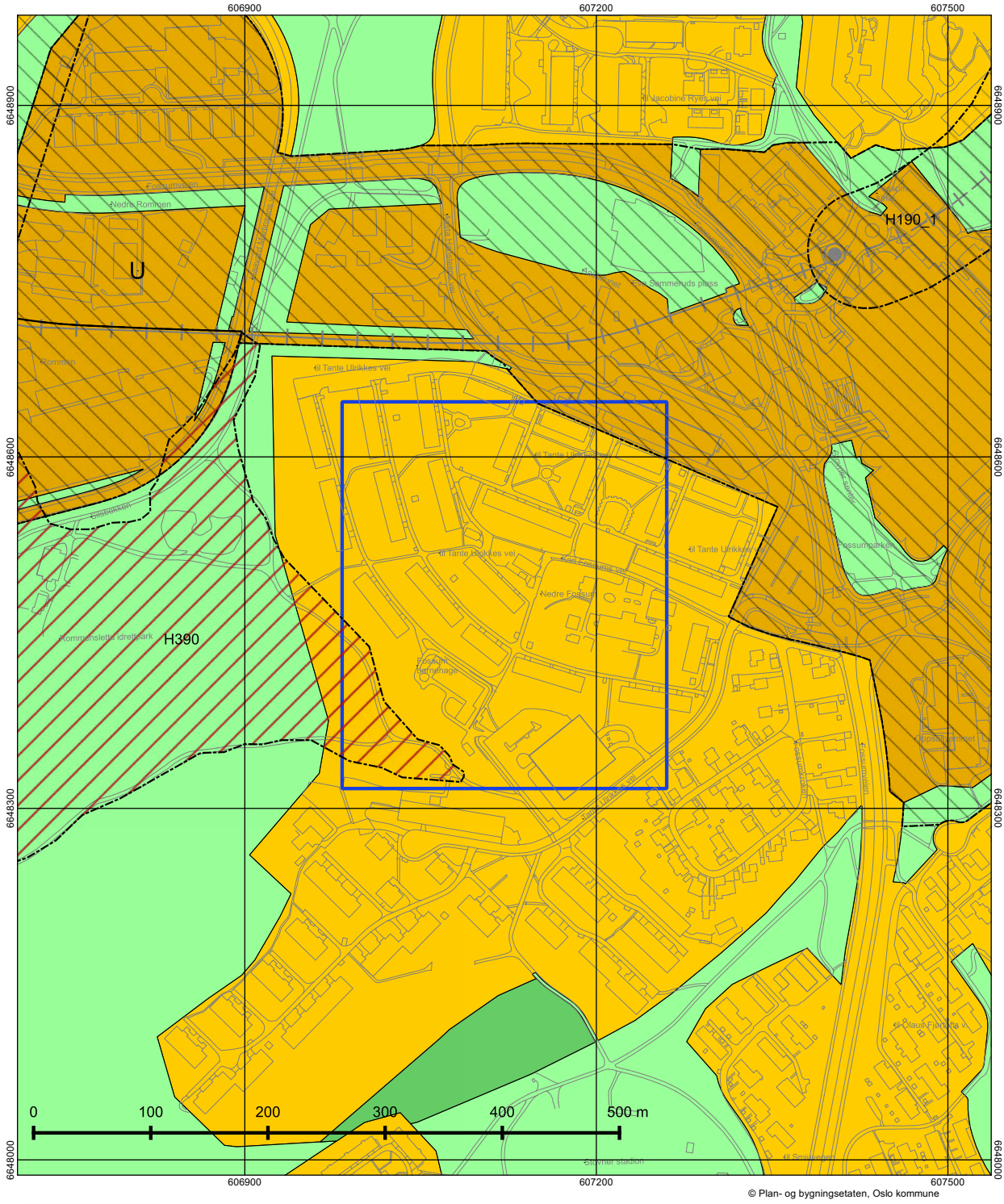
PlottID/Best.nr: 161588/ 86537915
Deres ref.:
Adresse: Tante Ulrikkes vei 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 101/59

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161588/86537915
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-101/59, Tante Ulrikkes vei 26A, 0984 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	08.06.2026	Vær oppmerksom
Forurenset grunn	08.06.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.06.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.06.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	08.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	08.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

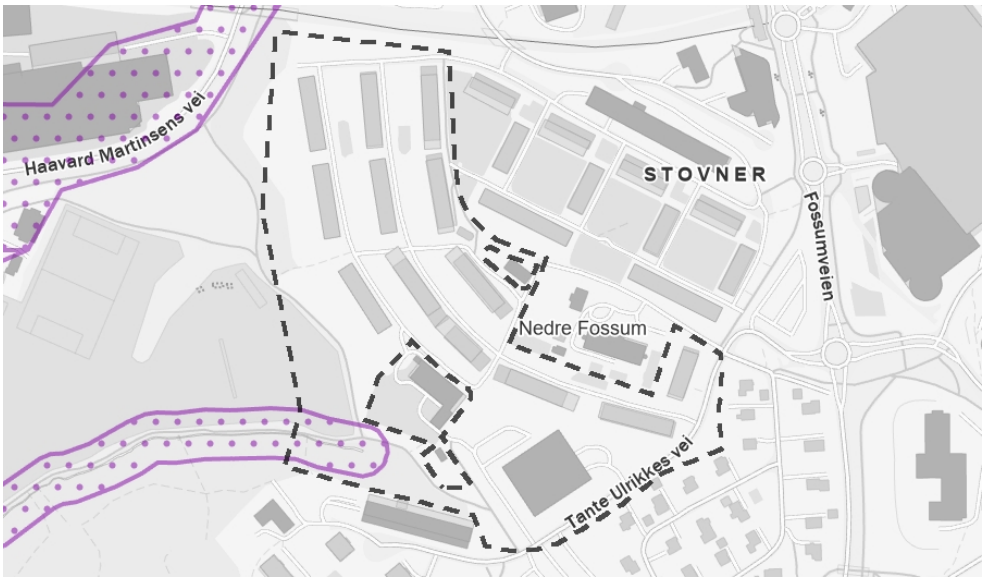
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.19 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.6 km
Skredfaresoner	08.06.2026	Ikke funnet	5.5 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	9.7 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.22 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	08.06.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Forurenset grunn

Sist sjekket:	08.06.2026			
Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning



Tegnforklaring

Lite/ikke forurenset

Mistanke om forurensning

Akseptabel forurensning

Ikke akseptabel forurensning

Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

ambita

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	13.06.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	08.06.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

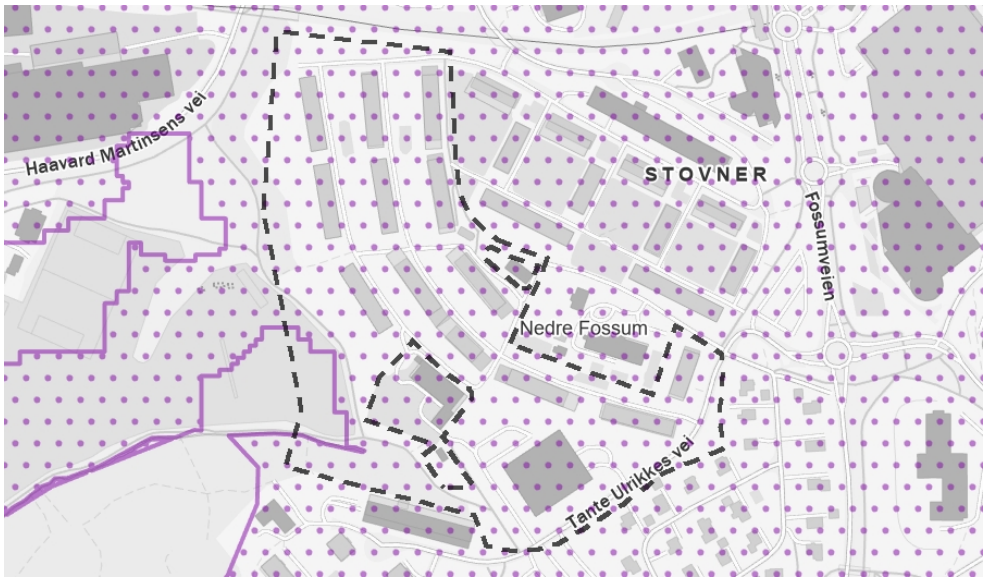
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	08.06.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	08.06.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

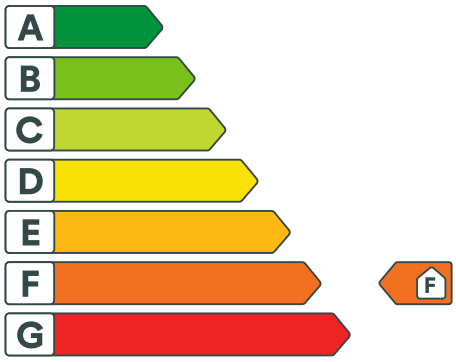
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse **Tante Ulrikkes vei 18A, 0984 OSLO**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357961**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80829299**
Gårdsnummer **101**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **286,16**

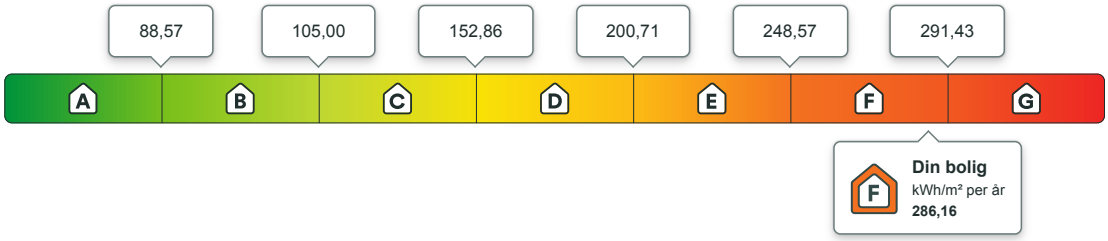
Tante Ulrikkes vei 18A, 0984 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
20 031,10	**286,16**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tante Ulrikkes vei 18A, 0984 OSLO

Detaljering

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

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



Tante Ulrikkes vei 18A, 0984 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Tante Ulrikkes vei 18A, 0984 OSLO
Gnr 101, bnr 59, , andelsnr. 142 i Fossum Terrasse Borettslag med orgnr.: 948517426 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6041260530

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260530
Sist oppdatert 09.10.2026

Awet Tella
eiendomsmegler

Telefon: 984 48 506
E-post: awet.tella@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet