



aktiv.

Tante Ulrikkes vei 20A, 0984 OSLO

Romslig og pen 2-roms med nytt bad fra 2019 - Herlig, solrik terrasse med hagedel - Populær beliggenhet - V.vann inkl!



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 394 752,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 654 548,-
Felleskostn.: Kr 4 673,-
Selger: Tarek Adel Shekha

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 59/60 kvm
Tomtstr.: 81013.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 59
Andelsnr.: 186
Oppdragsnr.: 1104260042

Romslig og pen 2-roms med nytt bad fra 2019 - Herlig, solrik terrasse med hagedel - V.vann inkl!

En lys og romslig 2-roms leilighet på med en attraktivt og populært beliggenhet. Her har du nærhet til at du trenger som butikker, offentlig kommunikasjon, flotte turmuligheter m.m - alt innen gangavstand. Leiligheten har en stor terreasse med hagedel på hele 69 kvm - her kan herlige solforhold nytes. Varmtvann og bredbånd er inkl i husleien og det er nytt bad i regi av borettslaget fra 2019.

Kort fortalt:

- Romslig 2-roms leilighet
- Herlig terrasse med hagedel
- Gode solforhold på uteplassen
- Nytt bad i regi av borettslaget fra 2019
- Opplegg for vaskemaskin
- Romslig soverom m/skyvedørsgarderobe
- Kjellerbod og innvendig bod
- Nærhet til servicetilbud, fasiliteter og offentlig kommunikasjon
- Mulighet for kjøp av p-plass
- Arealeffektiv planløsning
- Automatsikringer
- V.vann inkl.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Megleropplysninger	76
Vedtekter	80
Husordensregler	101
Ordinær generalforsamling	122
Budskjema	160

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 59 kvm Entré, stue, soverom, kjøkken, bad.

-2. etasje

BRA-e: 1 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

81013.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor felles, festet tomt for borettslaget. Fellesareal er opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeareal, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal. Borettslaget betaler i følge regnskapet, en årlig festeavgift på kr. 1 175 638,- fordelt på 466 leiligheter.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften kan reguleres hvert tiende år.

Festekontrakt datert

01.10.1970.

Beliggenhet

Velkommen til Stovner!

Av dagligvarebutikker i nærhet av hjemmet finner man blant annet Nærbutikken Stovner som nærmeste nabo. For ytterligere utvalg har du Kiwi, Sultan marked, Meny og Coop som du finner ved Stovner Storsenter i din strekning med 7 min gange. Senteret har gjennomgått en stor utvidelse på hele 4500 kvm og har fått 120 butikker og spisesteder. Senteret har et rikt utvalg som dagligvarehandel, cafeer, spisesteder, klesforretninger, vinmonopol, bibliotek, post i butikk m.m. På fremsiden av senteret er det etablert Linjeparken som gir området et nytt løft både utseendemessing og som et ekstra tilbud med grøntareal. Med bil er det kun 5-10 minutter til Lørenskog, hvor du blant annet finner Lørenskog hus og Metro Senter med over 100 butikker og spisesteder og kino. Triaden og Strømmen Storsenter er andre alternativer til shopping.

En av Oslos nyeste attraksjoner heter Stovnertårnet og er også beliggende i nærområdet. Dette er en 260 meter lang gangbane som slynger seg 15 meter opp mellom trærne. Det er gratis inngang til tårnet, som holder åpent døgnet rundt. Turen opp til høydepunktet snor seg opp gjennom trestammer, bladverk og himmel, og er tenkt som en spasertur opp i lufta, en form for oppdrift i vinden. På kveldstid er tårnet pyntet med vakker belysning. For øvrig er det kort vei til marka som med sine mange skogsveier og lysløyper åpner for gode turmuligheter sommer som vinter. Det er også kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka.

I Østmarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken - en populær alpinbakke. Det er gode akemuligheter ved siden av bakken, som tilbyr varmestue og utlån av utstyr. Verdensparken ligger også på Furuset. Her er det benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Haugenstua og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, samt golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler. Nærmeste treningssentre er Stovner trimsenter og STOLT Rommen med ca. 7 og 19 min gange.

Kollektiv transport: T-banens linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen) tar deg til sentrum, med hyppige avganger og en reisetid på under en halvtime. I tillegg til T-banen er det gode bussforbindelser fra Stovner, med buss nr. 64 og nr. 65 til Furuset samt nr. 67 til Galgeberg. Det er enkelt å komme seg fra Stovner til Lørenskog, Lillestrøm og Skjetten med buss nr. 120 Gullhaug/Tømte og nr. 67 Lørenskog Sentrum. Nattbuss N5 i helgene. Nærmeste togstasjon er på Haugenstua. Med egen bil tar du deg enkelt ut på både riksvei 4 og Østre Aker vei til E6. For øvrig er det ca. 12 km til Oslo sentrum, og kjøreturen tar rundt 10 minutter med bil. Det er ca. 12 km til Oslo sentrum, og det tar rundt 10 minutter med bil.

Boligen ligger i gåavstand fra skoler og barnehager. Det er flere alternativer til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående i nærområdet. For å nevne noen er Nedre Fossum gård barnehage barnehage kun 1 min unna med gange fra ditt hjem. Videre finner du Stovner og Haugenstua skoler med 9-10 min gangavstand unna, dessuten Stovner Videregående skole med 5 min gange, unna.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er ført opp i betong. Flatt tak tekket med papp. Utvendige fasader med teglstein og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det opplyses om av eier at det er under planlegging å skifte vinduer i borettslaget. Bygningen har malt balkongdør i tre. Det opplyses om av eier at det er under planlegging å skifte terrassedører i borettslaget. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Alder ukjent. Etablert terrasse med betongheller og hageparsell, utgang fra stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Renovert i regi av borettslaget. Det er avløpsrør av plast. Renovert i regi av borettslaget. Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjon via sentral. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater:

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe bomlyd under fliser. Noe svelling i endeskjøter på laminat som oppstår med for mye vann ved vasking.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. 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?: 2019

Firmanavn: Regi av brl

Beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble pusset opp av brl

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

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

Bytettet av brl. Jeg har ikke dokumentasjon men det kan sikkert fåes av brl

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

Innhold

U. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Entré, stue, soverom, kjøkken, bad, bod.

TBA 12 kvm: Terrasse.

Kjeller:

BRA-e 1 kvm: Bod

Standard

Entré:

Leiligheten ligger i underetasjen og har adkomst via felles trappegang. I entréen er det god plass til oppheng av yttertøy i et praktisk garderoberom/bod. Det er også en hylle med oppheng for jakker. Rommet har lyse veggflater og fliser på gulv. Fra entréen har du tilgang til alle leilighetens rom.

Stue:

Stuen har gode vindusflater og utgang til terrasse/hage. Stuen har god plass til ønsket møblering i form av sofagruppe, tv-løsning og spisebord. Laminat å gulv og lysmalte flater på vegg.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:

Flislagt bad fra 2019. Rommet har nytt underskap i 2026 med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Rommet har elektriske varmekabler.

Soverom:

Soverommet er lunt og romslig med lysmalte vegger og nyere laminat på gulv fra 2019. Det er god plass til dobbeltseng og et stort garderobeskap med skyvedører medfølger. Utvendig markise over soveromsvindu.

Markterrasse/hage:

Fra stuen er det utgang til en herlig, sydvestvendt markterrasse/hage på hele 69 kvm. Selve markterrassen er på ca. 12 kvm og hagen på ca. 57 kvm. Her kan deilige sommerdager nytes til det fulle.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Alle leiligheter har grunnpakke fra Telia. Hver leilighet skal ha en Telia box og/eller en bredbåndsmodem som er inkludert i husleien. Utstyret skal leveres inn til Telia ved evt. salg.

Ny fellesavtale ble aktivert 1. august 2020

NB! Den kollektive TV-pakken ble nå endret fra Start til Start 30. Har du TV-pakken Start idag vil denne endres til TV-pakken Start 30 fra 1. august 2020. Ønsker du TV-pakken Start etter denne dato kan du bestille den videre til 99- pr mnd.

Med den nye avtalen har du mulighet til å velge om du ønsker både TV og bredbånd, kun TV eller kun bredbånd.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser til utleie både på T-bane siden, på garasje siden og på garasjetaket. Borettslaget har også noen p-plasser med el-lading til utleie. Det opplyses at det er ventetid på leie av p-plasser og el-bil plasser. Det er mulig å kjøpe en parkeringsplass på garasjetaket (Tante Ulrikkes vei nr. 6) til kroner 35.000,-.

Borettslaget har gjesteparkering på t-bane siden og ved garasjeanlegget. Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring Asa, polisenummer 2495926-1.2.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler i badegulv. Det er

felles varmtvann fra sentralanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 250 000

Omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

394 752 (Andel av fellesgjeld)

3 644 752 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 654 548 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 663 448 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 666 248 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 904 983 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 619 931 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Oppgitt formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator, da den er vanskelig å få opplyst av skatteetaten innen rimelig tid. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, kabel-tv, internett grunnpakke, vedlikehold, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 673,-

Herav:

Fellesutgifter likt fordelt : 128,-

TV/internett: 358,-

Fellesutgifter: 4 187,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 673

Andel Fellesgjeld

Kr 394 752

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.03.2026

Andel fellesformue

Kr 25 566

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fossum Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer

948517426

Andelsnummer

186

Om borettslaget

- Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning.
- Borettslagets adresser er: Tante Ulrikkes vei 6 til 36.
- Borettslaget består av 466 andelsleiligheter.
- Borettslaget har ikke IN-ordning og er ikke tilsluttet sikringsfond.
- Borettslaget har egen nettside: <https://www.fossumt.no/>.
- 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 har en vaktmester ansatt på heltid, Ole Martin Fosshiem.
- Det er fellesrom i kjeller for barnevogner, sykler, sparkstøttinger, ski o.l.
- Det tillatt med elektrisk og gassgrill på balkonger.

Vedlikehold:

2015 - Garasjerehabilitering.

2018 - 2020 - Baderomsrehabilitering.

2018-2020 - Ny ventilasjonsløsning alle boliger.

2022 -Nytt ladeanlegg for EL-biler i garasjehus.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927048773

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo: 233 221 271,63

Innfrielsesdato: 01.03.2058

Type rente: Flytende rente

Restsaldo andel: 394 751,84

Kapitalkostnader: 2 035,85

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer parallelt med salget. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hundehold er tillatt, men kun etter skriftlig søknad til styret i borettslaget, dette gjelder også ved gjenanskaffelse. Hold av katt i borettslaget er forbudt. Der er likevel tillat å holde inne katt. For ytterligere info, se borettslagets vedtekter/husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 59 i Oslo kommune. Andelsnr. 186 i Fossum Terrasse Borettslag med orgnr. 948517426

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1951/7955-1/105 04.07.1951

1951/8141-3/105 07.07.1951

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

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

ORG.NR: 944 001 751

TIL: STATNETT SF

ORG.NR: 962 986 633

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

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

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

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

1970/5730-1/105 07.04.1970 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 101 BNR: 55
RETT TIL Å BENYTTE TILFLUKTSROM

1970/16465-5/105 01.10.1970 FESTE KONTRAKT - 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

1972/11962-1/105 13.07.1972 ERKLÆRING/AVTALE
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON

1979/17658-1/105 10.07.1979 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 101 BNR: 105
Bestemmelse om adkomstrett

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

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

Heftelser i festerett:

1951/8141-3/105 07.07.1951 SKJØNN

GJELDER FESTE

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

ORG.NR: 944 001 751

TIL: STATNETT SF

ORG.NR: 962 986 633

1970/16465-5/105 01.10.1970 FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

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

1973/11402-1/105 19.06.1973 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 9 505 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780

2007/646186-1/200 15.08.2007 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE

På denne eiendommen befinner det seg forurensedemasser.
Bygge- og gravearbeider kan ikke skje uten samtykke fra forurensningsmyndighetene.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykk

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
GJELDER FESTE

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 nyttskilte
parseller
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på blokken 1973.

Det foreligger ferdigattest på balkongutvidelse fra 1999.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.01.1973.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 15.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-1401 vedtatt

15.06.1967, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Ansvarlig megler bistås av

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

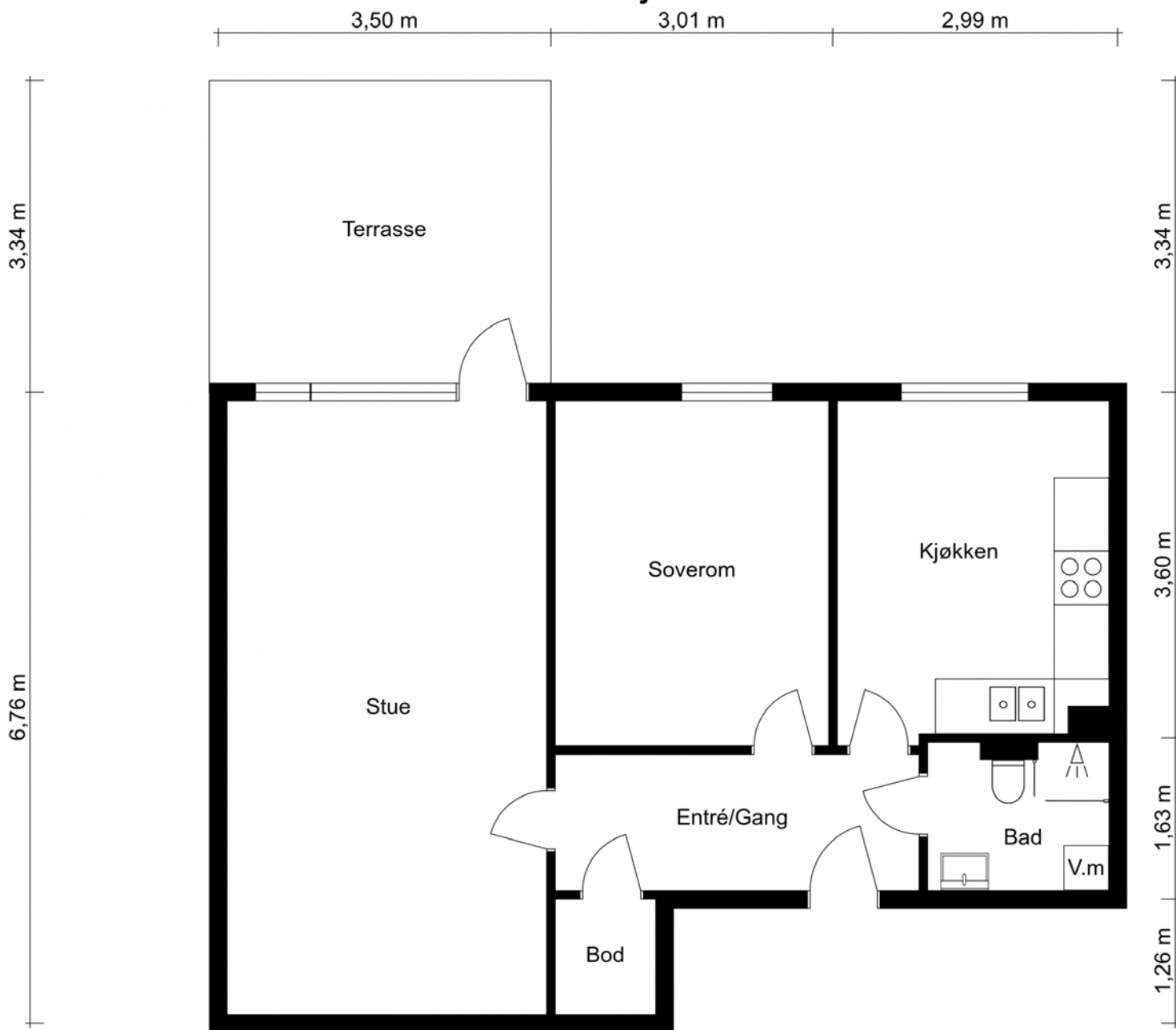
Salgsoppgavedato

06.04.2026



Tante Ulrikkes vei 20 A

U. Etasje











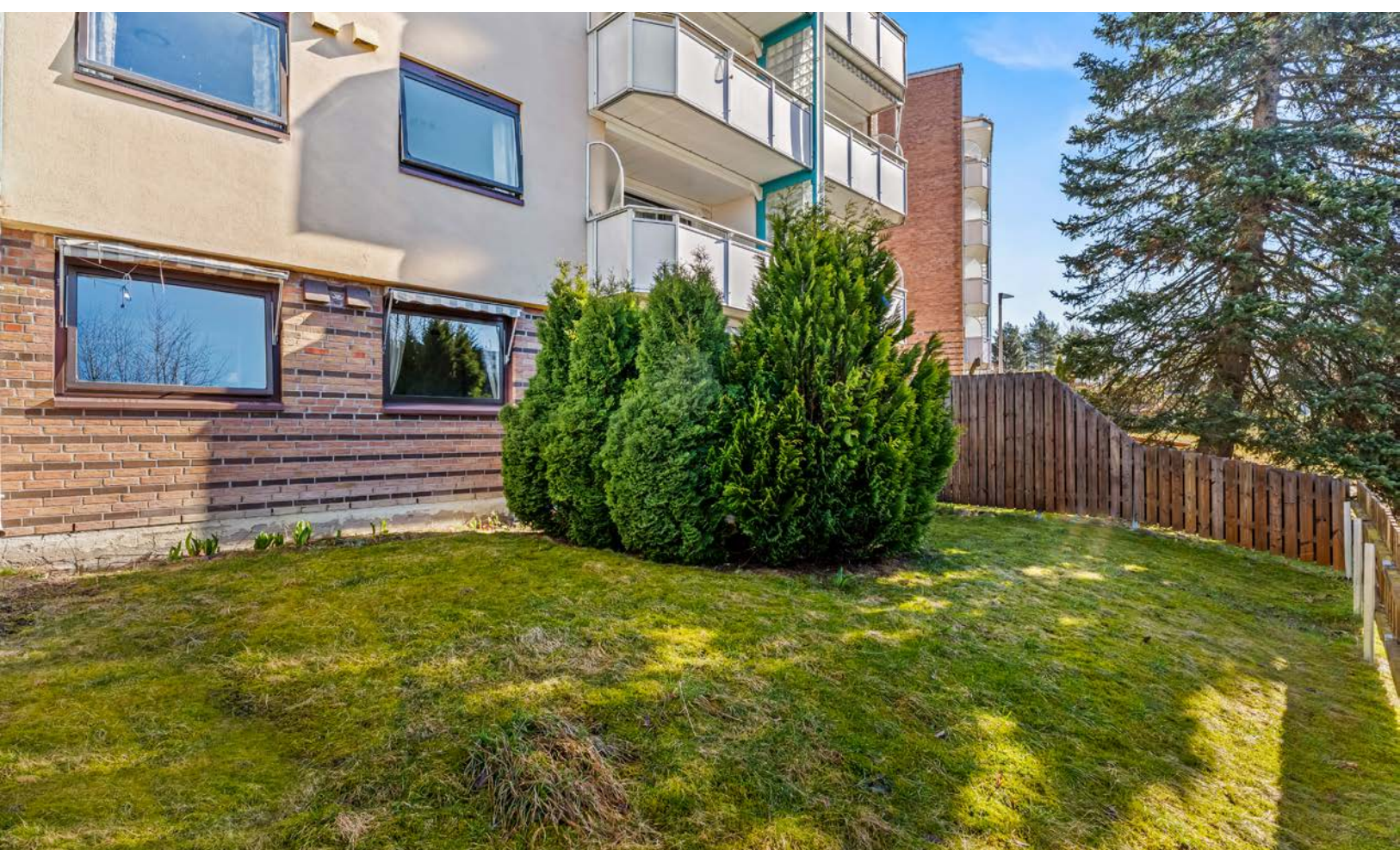








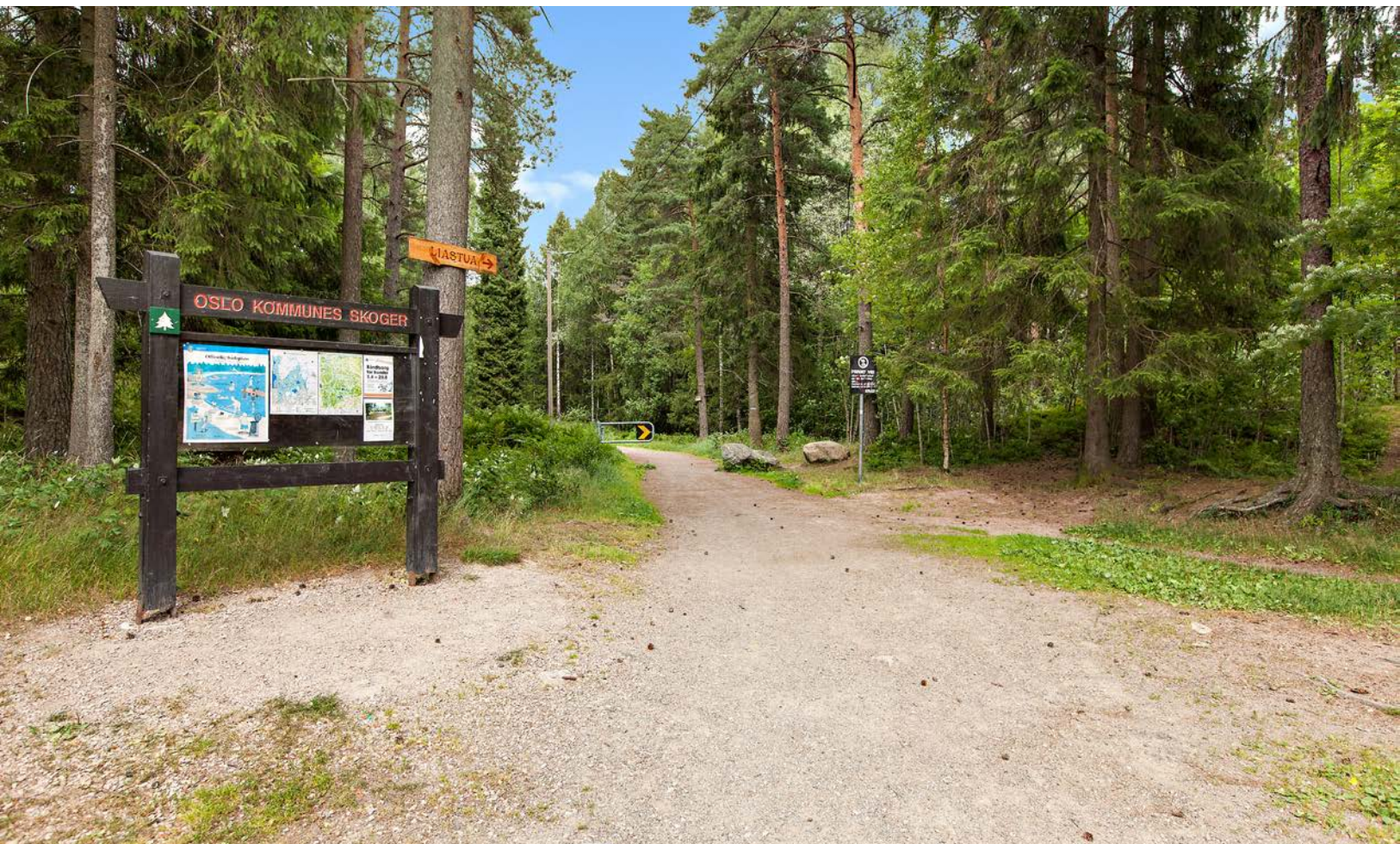























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Tante Ulrikkes vei 20 A, 0984 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 101, bnr. 59
-  Andelsnummer 186

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 18925-1910

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OE1796

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Tarek Adel



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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1970 etter byggesøknad fra 1968. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i betong. Flatt tak tekket med papp. Utvendige fasader med teglstein og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det opplyses om av eier at det er under planlegging å skifte vinduer i borettslaget. Bygningen har malt balkongdør i tre. Det opplyses om av eier at det er under planlegging å skifte terrassedører i borettslaget. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Alder ukjent. Etablert terrasse med betongheller og hageparsell, utgang fra stue. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører. Alder ikke kjent.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bad er enovert i regi av borettslaget i 2019.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Rommet har nytt underskap i 2026 med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjsonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmålinger ved/i dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Alder ikke kjent.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Alder ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Renoverert i regi av borettslaget. Det er avløpsrør av plast. Renoverert i regi av borettslaget. Boligen har mekanisk ventilasjon. ventilasjon via sentral Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

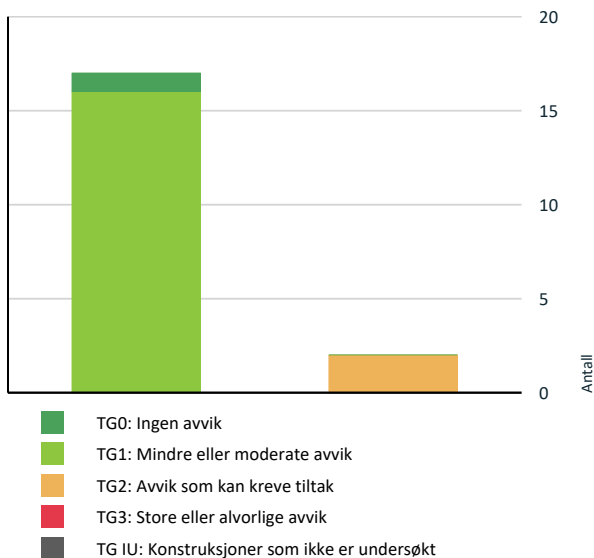
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimater i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av andelshaver

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det opplyses om av eier at det er under planlegging å skifte vinduer i borettslaget.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

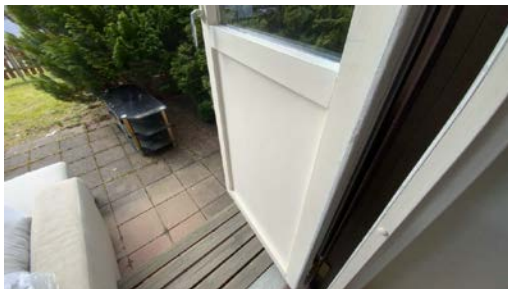
1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre. Det opplyses om av eier at det er under planlegging å skifte terrassedører i borettslaget.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Alder ukjent.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Etablert terrasse med betongheller og hageparsell, utgang fra stue.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygnings sakkyndig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe bomlyd under fliser. Noe svelling i endeskjøter på laminat som oppstår med for mye vann ved vasking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

📌 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Alder ikke kjent.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bad er enovert i regi av borettslaget i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

📌 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 55 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har nytt underskap i 2026 med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

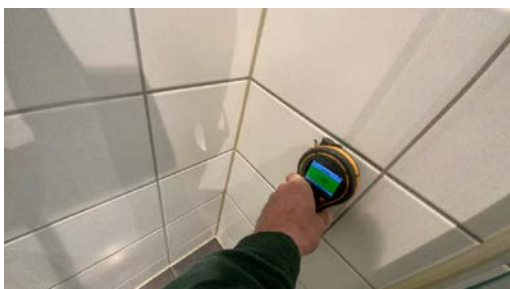
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjsonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmålinger ved/i dusjsonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøøl/frysekap, oppvaskmaskin og komfyr. Alder ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe skade på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Alder ukjent.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Renovert i regi av borettslaget.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Renovert i regi av borettslaget.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. ventilasjon via sentral

Årstall: 1970

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

Nytt sikringssskap i 2013 og oppgradert el-anlegg i forbindelse med renovering av bad i 2019. Det foreligger samsvarerklæring for begge oppgraderingene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

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

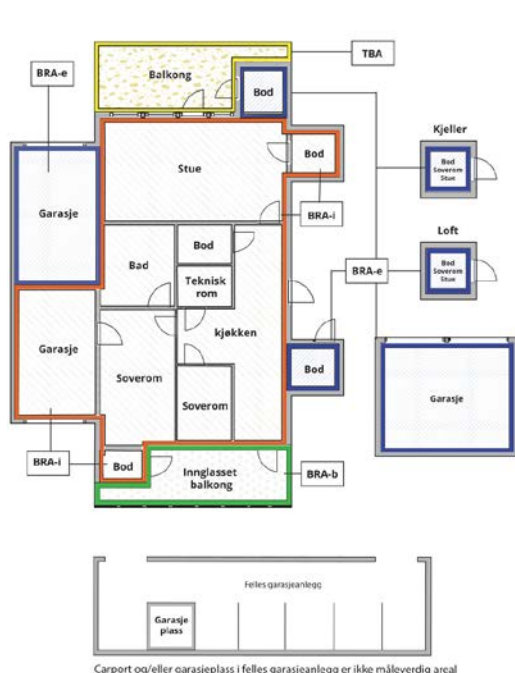
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	59			59	12
Kjeller		1		1	
SUM	59	1			12
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue, soverom, kjøkken, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Tarek Adel Sheka	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	101	59		0	81013.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Tante Ulrikkes vei 20 A

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Fossum Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG	948517426			Shekha Tarek Adel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

186

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	2495926-1.2.			

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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 godkjenning 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.



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

Tarek Adel Shekha

Boligen

Tante Ulrikkes vei 20A
0984 OSLO

0301-101/59/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?:** 2019

Firmanavn: Regi av brl

Beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble pusset opp av brl

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

♦ **Ja**

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

Bytettet av brl. Jeg har ikke dokumentasjon men det kan sikkert fås av brl.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

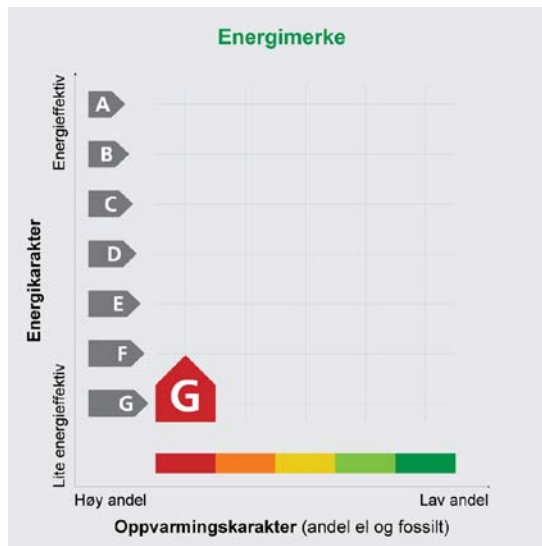
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

Adresse	Tante Ulrikkesvei 20A
Postnr	0984
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	186 / U101
Gnr.	101
Bnr.	59
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	U101
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1171824
Dato	31.08.2020



Innmeldt av Jackylene Banquite

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

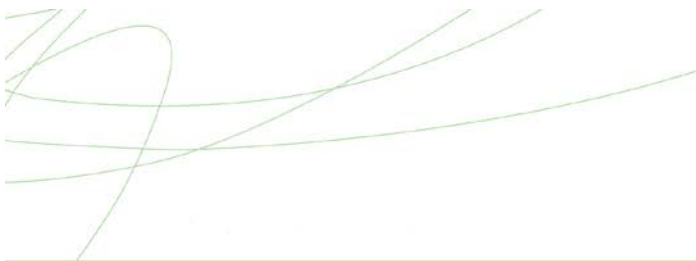
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Isolering av gulv mot grunn

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

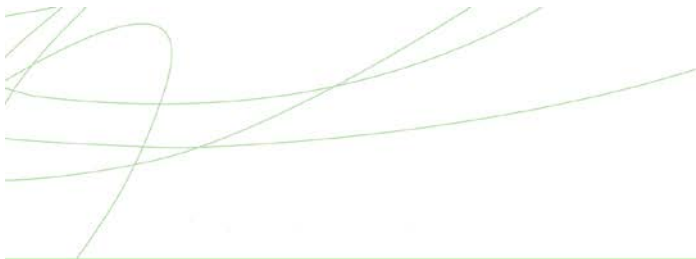
- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



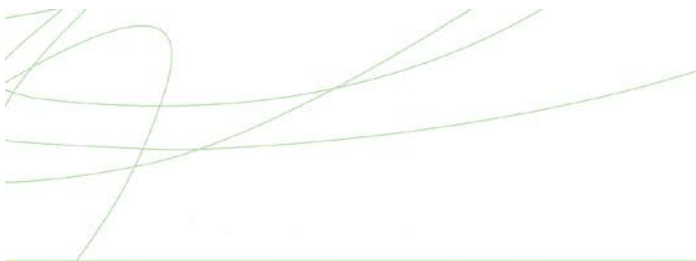
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tante Ulrikkesvei 20A

Postnr/Sted: 0984 Oslo

Løilighetsnummer: U101

Bolignr:

Dato: 31.08.2020 17:52:34

Energimerkenummer: A2020-1171824

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Jackylene Banquite

Gnr: 101

Bnr: 59

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: U101

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Nabolagsprofil

Tante Ulrikkes vei 20A - 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	6 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Haugenstua stasjon Linje L1	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 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	12 min 0.9 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	16 min 1.5 km
Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	22 min 1.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

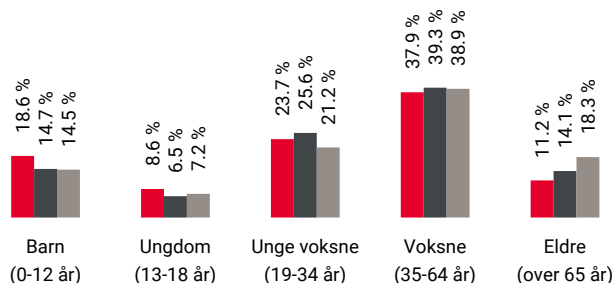
Bra 68/100



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... 144 barn	2 min 0.2 km
Nedre Fossum Gård barnehage (0-6 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Stovner PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Kiwi Stovner PostNord	8 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



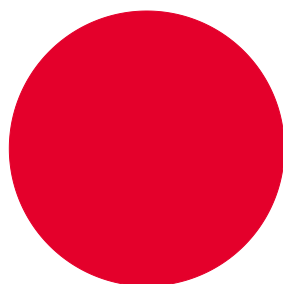
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

⚽ Rommensletta	4 min	🚶
Ballspill, fotball	0.4 km	
⚽ Forsheimer Borettslag, ballplass	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚴 Stovner Trimsenter	9 min	🚶
🚴 STOLT Rommen	13 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Jeg synes at dette området er stille, koselig, fredelig. Deilig med litt mangfold og forskjellige kulturer.»

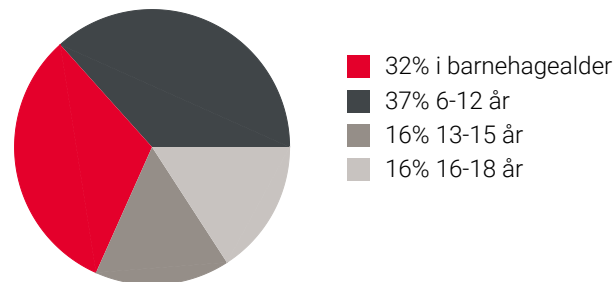
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Stovner Senter	9 min	🚶
📦 Vitusapotek Stovner	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



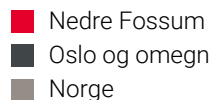
Enslig u. barn



Flerfamilier

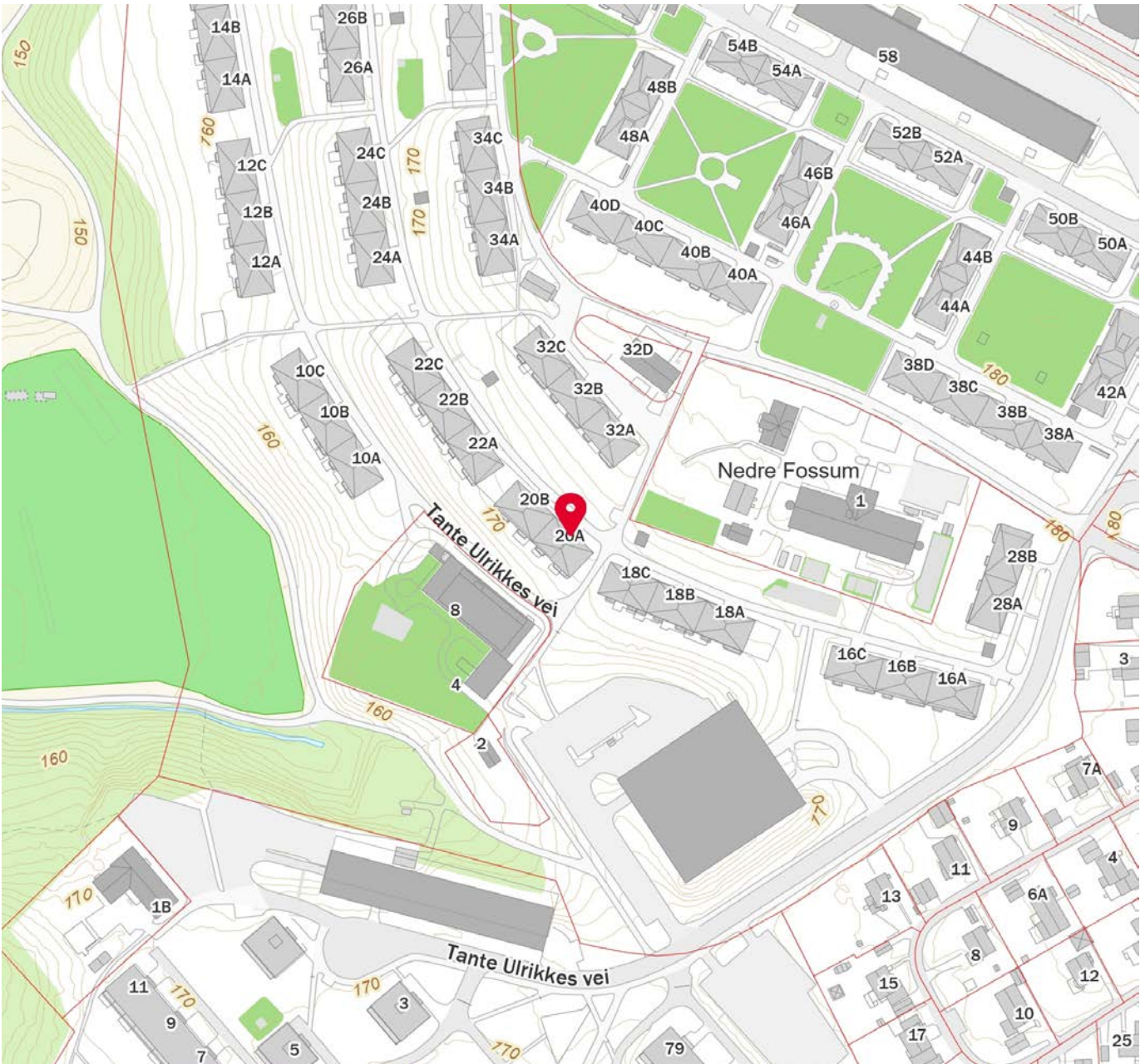
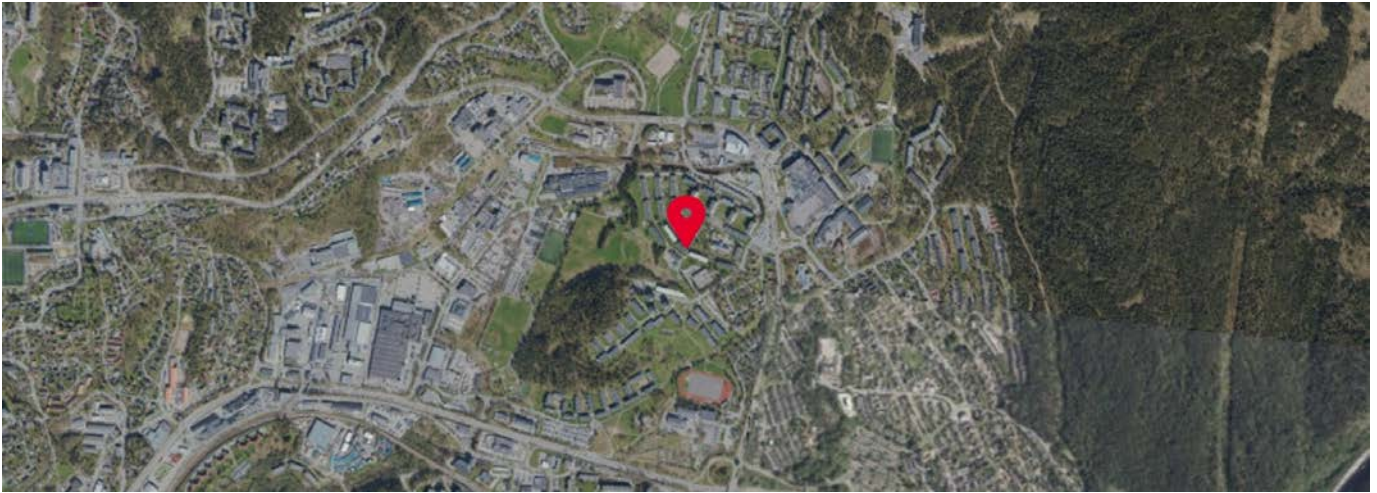


0% 47%



Sivilstand

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



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104260042 . Vår ref.: 5079-1-186

Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Fossum Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr: 948517426
Andelseier: Shekha, Tarek Adel
Medeier:
Leilighetsnummer: 186
Adresse: Tante Ulrikkes vei 20 A, 0984 OSLO
Andelsnummer: 186
Gnr. 101
Bnr. 59
Borettsinnskudd: Kr. 14 500,00 ,–

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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

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! Utfyllt styregodkjenningsskjema 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	233 221 271,63
Innfrielsesdato:	01.03.2058
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 12
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: 4 673,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter likt fordelt	128,00	
TV/internett	358,00	
Fellesutgifter	4 187,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	1 236,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 820,-
Annen formue:	25 566,-
Gjeld:	415 187,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927048773
Restsaldo:	394 751,84
Kapitalkostnader:	2 035,85
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 394 751,84,-, 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 styregodkjenning 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.

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 avklarar	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarar	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

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 godkjenning 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

14. 09. 2018

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 og 7 mai 2024)

§ 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. Unnlattelse 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. 24:00 samt 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

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner eller annet. Sykkelrom skal benyttes for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende. 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.

§ 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.

reparasjoner og utskiftninger, 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 rørnett 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 godkjenning 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.

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

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. Ansvarer 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, 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 garasje plass 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.

§ 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 videoovervåkingen 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 Generalforsamling

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 førstkommande 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

- 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

Husordensregler

(Korrigert ihht. generalsforsamlingsvedtak 26 mai 1975, 14 mars 1979, 20 mars 1980, 29 mars 1982, 7. mai 2015 og 8. mai 2018)

Ytre orden

1. Fellesarealer inne og ute skal ikke forurennes 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 parkeres 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 tillatt 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.

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 inne katt.

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, parabolantennener 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 høy musikk, film, videosamtaler og lignende så det er til urimelig eller unødvendig ulempe for naboene.

9. Sjøppelavfall og skyller må ikke tømmes i toalett, servant eller vaskekum. Utette kraner må leieren straks reparere. Sjøppelavfall 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 instruksjoner 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

Behandlingsregler om bruksoverlatelse ved erverv av andeler

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.juni 2006.

«Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av bruksoverlatelse (fremutleie) av leilighet:

1. Før avtale om bruksoverlatelse inngås skal andelseier gi borettslaget melding til styret ved styreleder om opplysninger om fremleietageren(es) navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om personene eller noen i hans husstand har husdyr. Når andelseier er en juridisk person som vedtekten §5 ikke får anvendelse overfor skal denne utpeke en kontaktperson styret kan sende meldinger til. Andelseier skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for bruksoverlatelse (fremleieforholdet) når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.

2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av borettslaget.

Når styret ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til andelseieren minst en uke før møtet ønskes avholdt. Andelseieren kan delta på møtet og det kan utarbeides omforenet referat fra møtet. For å utgjøre omforenet referat skal referatet være underskrevet av både borettslaget og andelseieren.

I den utstrekning det er nødvendig er andelseieren ansvarlig for at det er tolk til stede. Andelseieren bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

Møtet avholdes innenfor perioden mandag til fredag mellom 15.00 og 17.00. Styret kan kreve at møtet skal avholdes i borettslagets lokaler.

Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i borettslaget. Borettslaget ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Kontrakten gjeldende bruksoverlatelsen (fremleiekontrakten) andelseieren benytter skal ha bestemmelse om at fremleietageren har gått gjennom og godtar som bindende for seg de bestemmelser som fremgår av borettslagets vedtekter, leiekontrakt og husordensregler.

Behandlingsregler ved klager på fremleietager

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.juni 2006.

«Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot de personer leiligheten skal bruksoverlates til :

1. Ved innsetting av personer bruken skal overlates til skal andelseieren gi forutgående melding til styret i henhold til borettslagets vilkår og rutiner for dette.
2. Andelseier skal, i tilfeller der det fra borettslaget fremsettes skriftlige innsigelser mot andelseierens fremleietaker, innen tre uker oppsøke vedkommende for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal andelseieren benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor fremleietaker. Dette skal meddeles borettslaget.
3. Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at andelseieren har oppsøkt fremleietaker i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av fremleietakeren, skal andelseieren meddele fremleietaker advarsel etter husleieloven §9-9 (1) b. I advarselen skal fremleietakeren også meddeles at andelseieren kan bli nødt til å kreve tvangsfravikelse overfor fremleietakeren dersom ikke misligholdet opphører
4. Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige misligholdet opphører skal andelseieren tilby leietaker erstatningsleilighet utenfor borettslaget, med to ukers akseptfrist for fremleietaker.
5. Opphører ikke det vesentlige misligholdet og aksepterer ikke fremleietaker tilbud om erstatningsleilighet skal andelseieren uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Borettslaget vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.
6. Fremstår forholdene som uholdbare skal andelseieren fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning
Vedtatt i generalforsamlingen 7. mai 2015

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. 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 8 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.

Fossum Terrasse Borettslag

Skjema ved godkjenning 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 leietager 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: _____

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 godkjenning 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

14. 09. 2018

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 og 7 mai 2024)

§ 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. Unnlattelse 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

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner eller annet. Sykkelrom skal benyttes for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende. 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.

§ 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.

reparasjoner og utskiftninger, 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 rørnett 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 godkjenning 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.

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

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, 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.

Unnlattelse 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 garasje plass 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.

§ 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 videoovervåkingen 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 Generalforsamling

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

- 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 besluttet 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

Husordensregler

(Korrigert ihht. generalsforsamlingsvedtak 26 mai 1975, 14 mars 1979, 20 mars 1980, 29 mars 1982, 7. mai 2015 og 8. mai 2018)

Ytre orden

1. Fellesarealer inne og ute skal ikke forurennes 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 parkeres 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 tillatt 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.

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 inne katt.

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 høy musikk, film, videosamtaler og lignende så det er til urimelig eller unødvendig ulempe for naboene.

9. Sjøppelavfall og skyller må ikke tømmes i toalett, servant eller vaskekum. Utette kraner må leieren straks reparere. Sjøppelavfall skal pakkes i plastposer eller kommunale sjøppelposer 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 sjøppelsjakten. Søl rundt innkastet skal fjernes omgående. Hensatt sjøppel 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 instruksjoner 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

Behandlingsregler om bruksoverlatelse ved erverv av andeler

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.juni 2006.

«Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av bruksoverlatelse (fremutleie) av leilighet:

1. Før avtale om bruksoverlatelse inngås skal andelseier gi borettslaget melding til styret ved styreleder om opplysninger om fremleietageren(es) navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om personene eller noen i hans husstand har husdyr. Når andelseier er en juridisk person som vedtekten §5 ikke får anvendelse overfor skal denne utpeke en kontaktperson styret kan sende meldinger til. Andelseier skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for bruksoverlatelse (fremleieforholdet) når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.

2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av borettslaget.

Når styret ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til andelseieren minst en uke før møtet ønskes avholdt. Andelseieren kan delta på møtet og det kan utarbeides omforenet referat fra møtet. For å utgjøre omforenet referat skal referatet være underskrevet av både borettslaget og andelseieren.

I den utstrekning det er nødvendig er andelseieren ansvarlig for at det er tolk til stede. Andelseieren bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

Møtet avholdes innenfor perioden mandag til fredag mellom 15.00 og 17.00. Styret kan kreve at møtet skal avholdes i borettslagets lokaler.

Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i borettslaget. Borettslaget ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Kontrakten gjeldende bruksoverlatelsen (fremleiekontrakten) andelseieren benytter skal ha bestemmelse om at fremleietageren har gått gjennom og godtar som bindende for seg de bestemmelser som fremgår av borettslagets vedtekter, leiekontrakt og husordensregler.

Behandlingsregler ved klager på fremleietager

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.juni 2006.

«Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot de personer leiligheten skal bruksoverlates til :

1. Ved innsetting av personer bruken skal overlates til skal andelseieren gi forutgående melding til styret i henhold til borettslagets vilkår og rutiner for dette.
2. Andelseier skal, i tilfeller der det fra borettslaget fremsettes skriftlige innsigelser mot andelseierens fremleietaker, innen tre uker oppsøke vedkommende for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal andelseieren benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor fremleietaker. Dette skal meddeles borettslaget.
3. Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at andelseieren har oppsøkt fremleietaker i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av fremleietakeren, skal andelseieren meddele fremleietaker advarsel etter husleieloven §9-9 (1) b. I advarselen skal fremleietakeren også meddeles at andelseieren kan bli nødt til å kreve tvangsfravikelse overfor fremleietakeren dersom ikke misligholdet opphører
4. Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige misligholdet opphører skal andelseieren tilby leietaker erstatningsleilighet utenfor borettslaget, med to ukers akseptfrist for fremleietaker.
5. Opphører ikke det vesentlige misligholdet og aksepterer ikke fremleietaker tilbud om erstatningsleilighet skal andelseieren uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Borettslaget vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.
6. Fremstår forholdene som uholdbare skal andelseieren fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning
Vedtatt i generalforsamlingen 7. mai 2015

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. 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 8 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.

Fossum Terrasse Borettslag

Skjema ved godkjenning 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 leietager 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: _____



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Fossum Terrasse Borettslag

Tid: Tirsdag 13.05.2025, 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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registrering av deltakere

Vi henstiller alle om å møte i god tid for å registrere deltagelse. Registrering av deltakere starter allerede kl. 17:30.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Valg av tellekorps
5. Godkjenning av møteinnkalling og sakliste
6. Årsberetning 2024
7. Årsregnskap for 2024
8. Fastsettelse av honorarer
9. Beredskapslager, fyring
10. Grundig vask av trapper og ganger
11. Fordeling av kostnader for tv & internett
12. Omgjøring av vaskerilokalet
13. Endring av husordensreglene
14. Endring av vedtekter
15. Valg av tillitsvalgte

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 B. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Amir Shinwary og Truls Eikeri.

Sak 4

Valg av tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Det velges 4 personer som tellekorps i årsmøtet. Følgende personer foreslås [Navn],[Navn], [Navn] og [Navn]

Forslag til vedtak

[Navn], [Navn], [Navn] og ble valgt til tellekorps.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er innkalt i hht til lov og vedtekter. Fullstendig saksliste følger i innkallingen side 2.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

Sak 6

Årsberetning 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning for 2024 følger vedlagt.

Styrets innstilling

Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Vedlegg

1. Årsberetning for 2024.pdf

Sak 7

Årsregnskap for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt

Styret foreslår overføring av årets resultat til borettslagets egenkapital.

Styrets innstilling

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Styret foreslår overføring av årets resultat til borettslagets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap for 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. Revisjonsberetning 2024 s 5079.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen fastsetter honorar til styret for perioden.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr. 162.000,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 725.718,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 162.000,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 725.718,-.

Beredskapslager, fyring

Forslag fremmet av:

Margrethe Gaardløs

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I en krisesituasjon er vi nå alle oppfordret til å ha et beredskapslager, og en plan i forhold til oppvarming av leilighet. Et sånt lager tar mye plass i små leiligheter med små boder, er det noe av det vi kunne hatt felles? Og i forhold til oppvarming, er det anbefalt å ha en annen oppvarmingskilde, men disse er gjerne brannfarlige.

Styrets innstilling

For den enkeltes trygghet utelukker ikke styret at det kan være behov for et lite lager. Styret mener at egen leilighet, bod og kjellerbod kan benyttes til dette formålet, da et felleslager vil innebære stor risiko for misbruk og tyveri av andres eiendeler. Etablering og oppfølging/drift av et slikt lager vil også være kostbart og tidskrevende.

a)

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

- For Beredskapslager, fyring
- Mot Beredskapslager, fyring

b)

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

1. Diskutere muligheter for felles lager på noen ting. Og informere om oppbevaring av brannfarlig materiale, eventuelt kartlegge dette og utrede om mulighet for felles, oppvarmet lokale. DSB har laget en veiledning til borettslag

<https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/brosjyrer-og-informasjonsmateriell/egenberedskap-i-bor>

2. Styret anbefaler ikke felleslager da det vil innebære stor risiko for misbruk og tyveri av andres eiendeler. Styret anbefaler å etablere egne beredskapslagre i leilighet, bod og kjellerbod som kan benyttes til dette formålet.

Sak 10

Grundig vask av trapper og ganger

Forslag fremmet av:

Siyahmoui Jafari

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker om å komme med et forslag om å gjennomføre en grundig vask trappene og hele gangene. Trappene trenger en skikkelig rengjøring. Dette vil bidra til et bedre innemiljø og et trivelig fellesområde for alle beboere.

Takk

Mvh Siyahmoui

a)

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

- For Grundig vask av trapper og ganger
- Mot Grundig vask av trapper og ganger

b)

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

1. Jeg foreslår at vi enten leier inn rengjøringsfirma for en profesjonell vask eller organisere en dugnad avhengig av hva dere mener er hensiktsmessig.
2. Borettslaget leier inn eksternt rengjøringsfirma for å utføre en engangsvask.
3. Borettslaget arrangerer en dugnad og stiller med vaskemidler og utstyr for vask av oppgangene.

Sak 11

Fordeling av kostnader for tv & internett

Krav til flertall:

Sak allerede vedtatt (0%)

Styret ønsker å fremme et forslag om endring i fordelingen av kostnadene for internett og TV som i dag er inkludert i husleien. Per nå beregnes husleien etter en fordelingsnøkkel basert på størrelsen på leilighetene. Vi foreslår at internettkostnadene fremover blir spesifisert som en egen varelinje på fakturaen, og at disse kostnadene fordeles likt på alle beboere. Det er en tjeneste vi kjøper til fastpris per andel og bør faktureres likt.

Grunnen til dette forslaget er at alle beboere får levert den samme internett og tv-pakken, og det vil være mer rettferdig at kostnadene deles likt uavhengig av leilighetens størrelse. Dette vil også gi større transparens i forhold til hva husleien faktisk dekker.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak

Endringene foreslås godkjent

Sak 12

Omgjøring av vaskerilokalet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fremme et forslag angående vaskeriet i borettslaget, som i dag står ubrukt. Styret vil vurdere muligheten for å omgjøre lokalet til et felles utleielokale for andelseiere. Dette kan gi beboerne et praktisk og innbydende sted for private sammenkomster og aktiviteter, samtidig som det kan styrke fellesskapet og gi en ny inntektskilde for borettslaget.

En slik endring vil medføre søknad om bruksendring av lokalene som i dag er regulert til lager. Dette vil medføre vesentlige kostnader. Saken må og legges frem for Fossumsletta for godkjenning da vi er eiere av lokalene sammen. Ved evt. aksept av de vil inntektene og kostnadene fordeles etter fordelingsnøkkelen som er ca. 55% for Fossum terrasse og ca. 45% for Fossumsletta.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget

Med dissens fra et medlem.

Forslag til vedtak 1

Styret bes om å prosjektere løsninger og kostnader for å omgjøre lokalet til et felles utleielokale for andelseiere i begge brl. og presenterer dette til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak 2

Forslag anbefales ikke

Sak 13

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås følgende endringer i borettslagets husordensregler:

1. Tilleggsforslag i husordensreglene vedrørende postkasseskilt: Legge til kun det som er satt i parentes.

a. Postkasse- skilt bekostes av beboer. Skiltet kan bestilles hos skomakeren på Stovner senter, eller tilsvarende forretninger. Skiltet skal være i *(hvit plast)* med sort skrift *(og være tilpasset rammen i postkassen)*. Ingen annen form for merking er tillatt og vil bli fjernet på andelshaverens regning omgående.

2. Forslag til nytt avsnitt i husordensreglene under ytre orden:

a. Grilling i Fossum Terrasse Borettslag under ytre orden:

a. 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.

Forslag til vedtak

Forslag til endring i husordensreglene godkjennes.

Sak 14

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås følgende endringer i borettslagets vedtekter.

1. Tilleggsforslag til § 8: Kun legge til det som er satt i parentes i avsnittet.

a. 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.

2. Tilleggsforslag til § 8 om ventilasjon, skal inn som siste avsnitt i §8:

a.(Ventilasjonsanlegget fra Lunos, installert i ytterveggene, må ikke fjernes, dekkes til eller på en annen måte hindres i funksjon.)

3. Tilleggsendring av vedtekter § 17 første avsnitt:.

a. "Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, (-skadedyr,) vannskade m.v."

Forslag til vedtak

Forslag til endring i vedtektene godkjennes

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mobashar Sharif

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Engelund
- Nayyer Nisar

Valg av 1 varamedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1:

- Amir Shinwary

Valg av 1 varamedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- Inger-Johanne Løwer Keser

Valg av 1 varamedlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 3:

- Steinar Arstad

Valg av 1 varamedlem 4 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 4:

- Rehan Zaffar

Valg av 5 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mangler Kandidat A
- Mangler Kandidat B
- Mangler Kandidat C
- Mangler Kandidat D
- Mangler Kandidat E

Vedlegg

1. 5079 Valgkomiteens innstilling.pdf

2. Arbeider utført FTB 2024-2025.pdf

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Fossum Terrasse Borettslag

Tillitsvalgte

På den ordinære generalforsamlingen 07.05.2024 fikk styret følgende sammensetning;

Mobashar Sharif	styreleder	- til 2025
Knut Englund	styremedlem	- til 2025
Imran Hamid Khan	styremedlem	- til 2026
Nayyer Nisar	styremedlem	- til 2025
Azizurrehman Khan	styremedlem	- til 2026
Amir Shinwary	varamedlem	- til 2025
Inger-Johanne Løwer Keser	varamedlem	- til 2025
Steinar Arstad	varamedlem	- til 2025
Safyan Mahmood	varamedlem	- til 2025

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 av OBOS Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Ulf B. Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO.

Borettslaget har en vaktmester, en renholdsansvarlig 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.

Møtevirkosomhet

Styret har siden siste generalforsamling i 2024 avholdt 28 styremøter. Styret behandlet 225 nye saker, i tillegg til saker som er åpne fra før.

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker;

- Gjennomført dugnad våren 2024
- Gjennomført rydding av fellesarealer
- Gjennomført komprimatorbil våren 2024
- Gjennomført vårfest 2024
- Garasjevask vår 2024
- Søkt om støtte til sosiale arrangementer
- Engasjert gartnerarbeid etter behov
- Oppfølging av VVS prosjektet (garantisaker/reklamasjoner)
- Oppfølging av garasjeanlegget
- Jobbet med bruksendring på vaskeriet
- Oppfølging utleie p-plasser
- Gjennomført sommerfest 2024
- Vedlikehold/Reparasjon av vinduer og dører
- Behandlet klagesaker på naboforhold
- Gjennomført julegrantenning vinteren 2024
- Oppmerking av p-plasser
- Byttet ut defekte lamper, innkjøringer garasje

- Oppfølging overvannshåndtering ved blokk 12 og 14
- Service og reparasjon av garasjeporter
- Service og reparasjon av bommer og automater
- Reforhandling av avtaler
- Skadedyr bekjempelse
- Søkt om tilskudd til møteplass
- Etablering av ny møteplass
- Prosjektering av vindusutskiftning
- Oppfølging av ladeanlegget
- Hage og postkasseskilt oppfølging
- Alminnelig vedlikehold
- Vibbo

Det har vært 32 overdragelser i 2024. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

I perioden er det i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer: 719 618 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 tre ansatte: vaktmester, renholdsmedarbeider og hjelpemann. 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. 1 163 564,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet føres mot udekket tap. Styrets vurdering er at likviditeten er tilfredsstillende og at det er god kostnadskontroll, som også hensyntar nedbetaling av selskapets langsiktige gjeld i hht betalingsplanen. Styret vurderer selskapets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen

Det bekreftes 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 Englund
Styremedlem

Nayyer Nisar
Styremedlem

Azizurrehman Khan
Styremedlem

Imran Hamid Khan
Styremedlem

Oslo, 23/04-2025

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		17 500 548
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 163 564
Tilbakeføring av avskrivning	15	4 219 880
Avgang Vaktmester		
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 542 334
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 841 110
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		20 341 658
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler		23 434 095
Kortsiktig gjeld		-3 092 437
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		20 341 658



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	34 153 573	34 156 713	34 893 000
Garasjer		2 000	0	0
Ladeinntekter EL-bil		317 103	123 569	40 000
Andre inntekter	3	1 314 248	3 854 004	0
SUM DRIFTSINNEKTER		35 786 925	38 134 286	34 933 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-2 058 737	-2 121 791	-2 198 000
Styrehonorar	5	-827 565	-138 750	-166 000
Avskrivninger	15	-4 219 880	-4 253 866	-4 267 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-59 391	-39 000
Forretningsførerhonorar		-597 834	-517 900	-548 000
Konsulenthonorar	7	-116 465	-460 021	-351 000
Drift og vedlikehold	8	-2 237 269	-2 457 218	-2 929 000
Forsikringer		-1 053 746	-969 365	-1 110 000
Festeavgift		-1 175 638	-1 149 784	-1 154 000
Kommunale avgifter	9	-4 389 895	-4 090 992	-4 740 000
Energi/fyring	10	-2 368 075	-2 374 199	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 902 241	-1 818 867	-1 850 000
Andre driftskostnader	11	-841 709	-1 031 292	-831 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 814 156	-21 443 435	-22 583 000
DRIFTSRESULTAT		13 972 769	16 690 852	12 350 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	12	730 647	297 651	400 000
Finanskostnader	13	-13 539 852	-11 078 110	-13 129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 809 205	-10 780 459	-12 729 000
ÅRSRESULTAT		1 163 564	5 910 393	-379 000
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		1 163 564	5 910 392	



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

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	14	39 109 499
Tomt		4 345 500
Andre varige driftsmidler	15	26 215 546
SUM ANLEGGSMIDLER		69 670 545
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		447 726
Forskuddsbetalte kostnader		957 602
Andre kortsiktige fordringer	16	513 072
Driftskonto OBOS-banken		4 416 403
Skattetrekkkonto OBOS-banken		80 381
Sparekonto OBOS-banken		8 350 897
Sparekonto OBOS-banken II		8 346 063
Innestående i andre banker		321 952
SUM OMLØPSMIDLER		23 434 095
SUM EIENDELER		93 104 640
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital		46 400
Udekket tap	17	-165 188 836
SUM EGENKAPITAL		-165 142 436
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	18	245 652 839
Borettssinnskudd	19	9 501 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		255 154 639
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		767 578
Leverandørgjeld		782 208
Skyldige offentlige avgifter	20	152 635
Påløpte renter		1 144 366
Annen kortsiktig gjeld	21	245 650
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 092 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 104 640
Pantstillelse	22	320 505 800



Garantiansvar

Oslo, __.__.2025

Styret i Fossum Terrasse Borettslag

Mobashar Sharif

Azizurrehman Khan

Knut Sverre Englund

Nayyer Nisar

Imran Khan Hamid



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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	31 604 599
Garasje og parkering	1 545 912
Felleskostnader liktfordelt	710 763
Leie - butikk og Gullestua	200 321
Elbil infrastruktur	46 238
Energi	45 741
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	34 153 573

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Styrehonorar som var avsatt i 2020	379 208
Avsetninger - Bomiljøtilskudd, Oslo Komm.	400 000
Adm. Og arbeidskostnad, utskifting av dør	217 757
Nettinnbetalinger	5 025
Nøkler	18 750
Utleie	2 290
Vaskeri	75 324
Øre avrundning	7
Bom penger	90 631
Innbetaling fra Rør Groupen AS	125 257

SUM ANDRE INNTEKTER	1 314 248
----------------------------	------------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 242 413
Overtid	-219 883
Påløpte feriepenger	-175 476
Arbeidsgiveravgift	-354 816
LO/NHO-ordningen (AFP)	-30 265
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-25 159
O/U premie	-1 028
Andre personalkostnader	-9 697

SUM PERSONALKOSTNADER	-2 058 737
------------------------------	-------------------

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 2023/2024, og er på kr 827 565.

I tillegg har styret fått dekket diverse kostnader til fellesarrangement for kr 20 333, jf. noten om andre

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-73 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 879
F.M.Haaland AS	-30 961

SUM KONSULENTHONORAR	-116 465
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

BK-Anlegg AS	-57 794
--------------	---------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-57 794
---	----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-317 432
Drift/vedlikehold VVS	-103 261
Drift/vedlikehold elektro	-13 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 208 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 992
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 373
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-68 020
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-426 548
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-3 982
Reparasjon og vedlikehold annet	-24 069

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 237 269
---------------------------------	-------------------

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

bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-15 806
Vann- og avløpsavgift	-3 087 233
Renovasjonsavgift	-1 286 856
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 389 895

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-2 339 865
Andre fyringskostnader	-28 210
SUM ENERGI / FYRING	-2 368 075

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 100
Container	-139 652
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 896
Annet driftsmateriale	-15 369
Lyspærer og sikringer	-893
Renhold ved firmaer	-75 831
Snørydding	-77 625
Andre fremmede tjenester	-290 402
Kontor- og datarekvisita	-2 745
Trykksaker	-15 961
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 333
Andre kontorkostnader	18 603
Telefon u/mva	-5 508
Porto	-29
Drivstoff	-49 517
Vedlikehold biler/maskiner	-72 973
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 536
Bank- og kortgebyr	-11 361
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-38 737
Tap på fordringer,	-7 845
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-841 709

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	346 063
Renter bank	320 890
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63 971
Andre renteinntekter	-277
SUM FINANSINNTEKTER	730 647

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-13 532 950
Renter på leverandørgjeld	-6 902
SUM FINANSKOSTNADER	-13 539 852

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Gnr.101/bnr.59 M. flere

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2019	617 326	
Avskrevet tidligere	-602 868	
Avskrevet i år	-14 456	2
Garasjeanlegg		
Tilgang 1999	36 629 133	
Avskrevet tidligere	-15 695 428	
Avskrevet i år	-1 833 609	19 100 096
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2018	23 718 159	
Avskrevet tidligere	-14 230 896	
Avskrevet i år	-2 371 815	7 115 448
SUM BYGNINGER	26 215 546	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 219 880****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feil utbetalt til kunde	6999
Leverandør - kreditnota	23750
Bomiljøtilskudd - Oslo Kommune	400000
Innbetaling fra Nayax for 2024	75324
Fellesutgift for des. - leil. 089 - fakturert i 2025	6 999
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	513 072

NOTE: 17**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 enkelte leiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2023

-251 116 843

Nedbetalt tidligere

2 921 670

Nedbetalt i år

2 542 334

-245 652 839

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-245 652 839

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Borretsinnskudd

9 501 800

SUM BORETTINNSKUDD

9 501 800

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-80 381

Skyldig arbeidsgiveravgift

-72 254

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-152 635

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-175 475
Gebyr og fakturaomkostninger	105
Mellomregning 2024 - Fossumsletta	-70 280
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-245 650

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 501 800
Pantelån	245 652 839
TOTALT	255 154 639

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

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

Resultatanalyse 2024

Fossum Terrasse Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	34 153 573	34 893 000	739 427	2 %
Garasjer	2 000	0	-2 000	100 %
Ladeinntekter EL-bil	317 103	40 000	-277 103	-693 %
Andre inntekter	1 314 248	0	-1 314 248	100 %
Sum driftsinntekter	35 786 925	34 933 000	-853 925	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-2 058 737	-2 198 000	-139 263	6 %
Styrehonorar	-827 565	-166 000	661 565	-399 %
Avskrivninger	-4 219 880	-4 267 000	-47 120	1 %
Revisjonshonorar	-25 102	-39 000	-13 898	36 %
Forretningsførerhonorar	-597 834	-548 000	49 834	-9 %
Konsulenthonorar	-116 465	-351 000	-234 535	67 %
Drift og vedlikehold	-2 237 269	-2 929 000	-691 731	24 %
Forsikringer	-1 053 746	-1 110 000	-56 254	5 %
Festeavgift	-1 175 638	-1 154 000	21 638	-2 %
Kommunale avgifter	-4 389 895	-4 740 000	-350 105	7 %
Energi/fyring	-2 368 075	-2 400 000	-31 925	1 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 902 241	-1 850 000	52 241	-3 %
Andre driftskostnader	-841 709	-831 000	10 709	-1 %
Sum driftskostnader	-21 814 156	-22 583 000	-768 844	3 %
Driftsresultat	13 972 769	12 350 000	-1 622 769	-13 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	730 647	400 000	-330 647	-83 %
Finanskostnader	-13 539 852	-13 129 000	410 852	-3 %
Res. finansinnt./-kostnader	-12 809 205	-12 729 000	80 205	-1 %
Årsresultat	1 163 564	-379 000	-1 542 564	407 %

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7F21S-2555U-LZHXX-LWIGV-UX1LM-L2PXF

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 2025/2026

Styreleder – På valg for 2 år

Mobashar Sharif, TUV 26c. Innstilles av valgkomiteén og ønsker gjenvalg.

Styremedlem 1 – På valg for 2 år

Knut Engelund, TUV 24c. Innstilles av valgkomiteén og ønsker gjenvalg.

Styremedlem 2– På valg for 2 år

Nayyar Nisar, TUV 20a. Innstilles av valgkomiteén og ønsker gjenvalg.

Styremedlem 3 – Ikke på valg

Imran Hamid Khan, TUV 18c

Styremedlem 4 – Ikke på valg

Azizurrehman Khan, TUV 24a

Varamedlem 1 – Velges for 1 år

Amir Shinwary, TUV 28b. Innstilles av valgkomiteén og ønsker gjenvalg.

Varamedlem 2 – Velges for 1 år

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

Varamedlem 3 – Velges for 1 år

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

Varamedlem 4 – Velges for 1 år

Rehan Zaffar, TUV 14a. Ny kandidat, Innstilles av valgkomiteén.

Andre innkomne forslag

For varamedlem: Nik Mohammad Dost 10a, Amanat Ali 36a

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. Vi har også forsøkt å rekruttere nye til styreverv, som vi har lykket med.

Valgkomiteen for Fossum Terrasse borettslag – Oslo Mandag 07. april 2025

Björg Johansen, Akhtar Mahmood, Fakhra Masnoon, Rehan Zaffar, Inger-Lise Simensen.

Akhtar Mahmood deltok ikke på sluttbehandling og innstilling

INFORMASJON FRA STYRET

Prosjekt Vindusutskifting.

På bakgrunn av generalforsamlingens vedtak av 07.05.24 har styret gjort arbeid med prosjektering av nye vinduer i samarbeid med Ingeniør F.M. Haaland AS.

Styret kan i den forbindelse komme med følgende prosjekterte løsning og kostnadsbilde.

Vinduene ble sist skiftet på slutten av 1980-tallet og ble satt inn i eksisterende vinduskarm, som gjør at dagens vindu er noe mindre enn eksisterende situasjon fra byggeåret. Fasaden er i ettertid etterisolert og pusset utvendig, som gjør at nye vinduer fortrinnsvis etableres i samme format som dagens vinduer.

Eksisterende vinduer har stor variasjon i vedlikehold og fuktpåkjenninger fra inneluft, og fremstår som alt fra relativt god stand til råteskadet.

Normalt innebærer vindusutskifting at eksisterende vindu tas ut av veggen, inkludert vinduskarm. Deretter settes nytt vindu inn mot eksisterende bindingsverk og eventuelle tettesjikt. Årsaken til at det ble utført på annen måte ved sist vindusutskifting i FTB, er ikke kjent, men forhold rundt økonomi og tilgjengelige vindusstørrelser kan ha vært avgjørende.

Det er usikkert om det finnes utettheter, lekkasjer eller kuldebroer ved den opprinnelige vinduskarmen. Ved etterisolering er isolasjonen ført forbi karmen for å beskytte mot fukt og kulde. Det antas at dampspærren er koblet til karmen, men dette er usikkert på grunn av mulige endringer gjort under tidligere oppussing.

Lufting og ventilering ivaretas i dag med det nyinstallerte Lunos-systemet, men opprinnelig vinduskarm har også spalteventil som bør beholdes og benyttes i perioder det er behov for ekstra lufting. Spalteventilene er av typen med skyveåpning, som er utsatt for funksjonssvikt ved f.eks. overmaling. Det anbefales at eldre ventiler skiftes ut med nye spalteventiler i forbindelse med rehabiliteringsarbeidene.

Det er svært viktig at ventilasjonsanlegget benyttes som anvist fra leverandør slik at kondensering på vindusflatene og karm kan reduseres.

Ved utskifting av vindu anbefales det at eksisterende løsning følges, med innsetting av nytt vindu i eksisterende karm. Ved utførelse må eksisterende karm kontrolleres for fukt- og råteskader før innsetting av nytt vindu.

Vindustype: det finnes flere forskjellige vindustyper som plast og aluminiumsvinduer. Men aluminiums beslått trevindu vil kunne være en god løsning med lang levetid som ivaretar dagens utvendige fargeprofil og gir muligheter for innvendige tilpasninger.

Utvendig kan disse vinduene leveres med samme farge som dagens beslag, og det kreves lite utvendig vedlikehold over vinduets levetid.

Vindu bør ha 3-lags glass med argonfylling og isolerte karm, $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Det bør kun benyttes vinduer godkjent av Norsk dør- og vinduskontroll (NDVK).

På bakgrunn av dette har styret tatt kontakt med 3 forskjellige vindusentreprenører for prising av utskifting. Følgende entreprenører har vært med å prise:

- Palmgren AS.
- Takst & Vindu Spesialisten AS
- Vindu Entreprenøren AS.

Vindu og balkongdør utskiftningen har følgende kostnadsbilde på ca. kr. 35 millioner.

Styret må påpeke at ved eventuell utskifting vil det være nødvendig med detaljprosjektering og spesifisering av utførelsen, før en endelig anbudsrunde med entreprenørene kan gjennomføres. Om videre prosjektering medfører kostnader med stillas/lift etc. er ikke dette medregnet da vinduer dører er beregnet skiftet fra innsiden. Prosjektet vil være meldepliktig til PBE. kostnader med dette og byggeledelse avhengig av kontrakts modell er heller ikke utredet og medregnet.

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.

Bruksendring Vaskeriet

Styreåret 2023-2024 tok Fossum Terrasse Brl. (heretter FT) initiativ til å utrede muligheten for utleie av vaskeriet. Etter å ha tatt dette opp med Fossumsletta Brl. (heretter FS) og fått dette godkjent valgte FT. å ta kontakt med Kile Stockholm Arkitekter for bistand til å utrede muligheten for utleie til næringsvirksomhet, kontorer etc.

I dag er vaskeriet regulert til lager så en bruksendring må til for utleie til næringsvirksomhet. Kile Stockholm lagde i samarbeid med styret i FT. en detaljert plan for hvilke tiltak som måtte gjennomføres for å oppnå en bruksendring som eks. endre vinduer, etterisolere, omkleddning av fasade og tilpasninger til universell utforming etc.

Etter at Stockholm Arkitekter ferdigstilte prosjektet, var dette klart for å bli priset av entreprenører. Det ble i 2024 ett styreskifte i FS og det nye styret ønsket ikke å gå videre med dette, dette har således medført til at prosjektet er satt på vent.

Ved uenighet mellom borettslagene om felles eiendom som vaskeriet, butikkbygningen og gule stua, kan evt. uenigheter fremmes som forslag til respektive borettslags generalforsamlinger.

Disse forhold reguleres i overenskomsten mellom Fossum Terrasse og Fossumsletta Borettslag.

Siste mulighet for en evt. gjennomførelse er da å fremme dette forslaget for generalforsamlingen i Fossumsletta brl. og søke aksept for tiltaket der.

Oppfølging av VVS-prosjektet.

Styret har jobbet med oppfølging av garanti og reklamasjonssaker etter VVS rehabiliteringen. 5 års garantier for inventar er utgått for alle enheter og det vil ikke være mulig å melde inn saker til leverandørene om feil fremover. Det gjenstår fortsatt utbedring av ca. 100 saker pga. manglede deler og lang leveringstid fra grossister.

Vi har hatt store utfordringer pga. vannkvaliteten i borettslaget som inneholder for mye humus. Vi har opplevd problemer med de nye stoppeventilene.

Vannstopperen (waterguard) er utstyrt med en magnetventil i fordelingsskapet. Utfordringen er at vannet i borettslaget inneholder for mye humus, som ekspanderer mer i varmtvann enn kaldtvann og tetter denne ventilen, dette fører til lavt varmtvannstrykk.

Når magnetventilen tettes/demonteres i leilighetene, mister de vannstopperfunksjonen ved en eventuell lekkasje av varmtvann.

Vi har foreløpig ikke montert nye ventiler i noen leiligheter, og vi har en pågående reklamasjonssak angående disse enhetene. Kostnaden eller ansvaret er fortsatt ikke avklart.

Hvis du opplever lavt trykk både på varmt og kaldtvann anbefales det å rense silene på tappepunktene.

Badene har tetthetsgaranti i 10 år.

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 traller fra nærliggende butikker. Disse utfordringene har medført ekstra arbeid og kostnader for borettslaget. Enkelte oppganger har større utfordringer 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.

Garasjebygget

Styret har fulgt opp vedlikehold av porter og dører. Portene på taket er dessverre ikke i funksjon. Styret vil derfor jobbe med å få dette i orden. Det har vært en del hærverk på dør i plan 3. Vaktmester har byttet dørvrider gjentatte ganger.

Grunnforholdene i plan 1 er dårlig, dette medfører setninger. Dette måtte styret utbedre ved å asfaltere enkelte områder med påfølgende oppmerkning. På grunn av gjentatte jordfeil og fuktighet i tilkoblingen til armaturene måtte disse byttes ut. Det har og blitt skiftet til nye led-lysskinner foran portene i samtlige plan.

Det nye ladeanlegget har hatt utfordringer med sikringsbrudd på grunn av overbelastning. Styret vil vurdere nødvendigheten av å øke kapasiteten på sikringene. Lading fra stikkontakt på søylene er ikke tillatt.

Hager

Styret har befart hager og har ved behov påpekt avvik iht. retningslinjer for hager.

Andelshavere har samarbeidet godt med styret, og til slutt har alle gjennomført avvikene som ble påpekt. Styret minner om at andelshaver er pliktig til å holde sine hager/uteområder stelt og ryddig. Slik at vi unngår sjenanse for andre beboere, samt er med på å skape ett fint felleskap for alle som ferdes i området.

Det er ikke tillat å forsøple hager og fellesarealer ved å kaste for eksempel sneiper, snusposer, godteriposer og annet søppel fra vinduer og balkonger. Dette opplever styret å få mange klager på.

Vibbo

Styret ønsker å informere samt minne dere på at vi har tatt i bruk Vibbo. Styret oppfordrer alle til å bruke vibbo da styret bruker dette som informasjonskanal. Det er totalt 731 beboere som er registrert i systemet, men kun 434 som har tatt i bruk Vibbo, det er fortsatt 297 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.
- **Oppslagstavle:** Se og opprett oppslag med informasjon og kunngjøringer fra andre beboere.
- **Temabasert praktisk informasjon:** Finn det du trenger under ulike temaer.
- **Arrangementer:** Hold deg oppdatert på kommende arrangementer i borettslaget.

Viktig endring:

Den gamle nettsiden til Fossum Terrasse borettslag vil sannsynligvis bli nedlagt etter hvert og erstattes fullstendig av Vibbo. 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 ved å scanne en av QR-kodene:

App Store



Google Play



Postkasseskilt

Styret har gjennomført befarings og bemerket avvik iht retningslinjer for postkasseskilt, som for eksempel postkasser uten skilt, 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.

Etablering av ny grillplass

Styret fikk oppgave av generalforsamlingen i 2023 i å etablere en uteplass ved flaggstagstomten.

Styret valgte Gartnerhagen AS til å oppføre uteplassen basert på pris og kvalitet.

Totale kostnader for uteplassen endte på ca. 1 100 000 NOK. Borettslaget vil stå for drift og vedlikehold av uteplassen.

Formålet med prosjektet er å skape en samlingsplass for beboerne til sosiale sammenkomster som grilling, felles arrangementer og piknik. Det vil også bli anlagt hekk, plen og jord for å fremme planteaktivitet, det har også blitt utredet en møbleringsplan. Uteplassen har som mål å øke trivselen og gjøre området mer attraktivt for alle beboere i borettslaget.

Det er satt opp båltonne og to fastmonterte griller på uteplassen, den ene grillen blir skiltet med «Halal». Det oppfordres til å bruke uteplassen med respekt og ta hensyn til andre.

Styret har søkt om bomiljøtilskudd for oppføring av uteplassen og har fått godkjent søknaden med et beløp på inntil 400 000 NOK. Tilskuddet vil bli utbetalt når rapporteringskravene i henhold til tilskuddsvedtaket er oppfylt. For å sikre dette har styret arbeidet aktivt med å oppfylle de nødvendige vilkårene. Dette inkluderer utarbeidelse av et detaljert prosjektrengskap, kontinuerlig kommunikasjon med Oslo kommune, samt rapportering til Oslo kommune.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 5079 Selskapsnavn: FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Tante Ulrikkes vei 20A
0984 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre