

Tante Ulrikkes vei 20A



Velkommen til

Tante Ulrikkes vei 20A



Salgsoppgaven produsert 12. februar 2026

Stovner

To-roms - bad/WC fra 2018 -balkong - varmtvann og interntett inkl. - barnev. - populær beliggenhet - hyggelig nabolag m.m.

Prisantydning	3 450 000,-
Fellesgjeld	466 877,-
Omkostninger	19 286,- m/forsikring
Totalpris	3 936 163,- m/forsikring
Fellesutgifter pr. mnd	5 195,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	1

Etasje	1.
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1968
Ansvarlig megler	Haleem Wahid
Telefon	951 15 235
E-post	h.wahid@nordvikbolig.no




VITAL
PESTO



Kort fortalt

- Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av å presentere en to-roms andelsleilighet

- Boligen ligger i 1.etg.og inneholder følgende:
- entré
- gang
- bad/WC
- kjøkken
- soverom
- stue
- innebod
- balkong på ca. 8 kvm.

- I tillegg disponerer boligen:
- en kjellerbod på ca.1 kvm.

- Høydpunkter med boligen og området:
- -varmtvann inkl.
- TV og internett inkl.
- bad/WC pusset opp i regi av brl.i 2018
- noe oppgraderingsbehov
- rør-i-rør system
- ingen avvik mellom byggemeldtetegninger og slik boligen fremstår i dag

- Velkommen til Tante Ulrikkes vei 20 a

Arealer og innhold

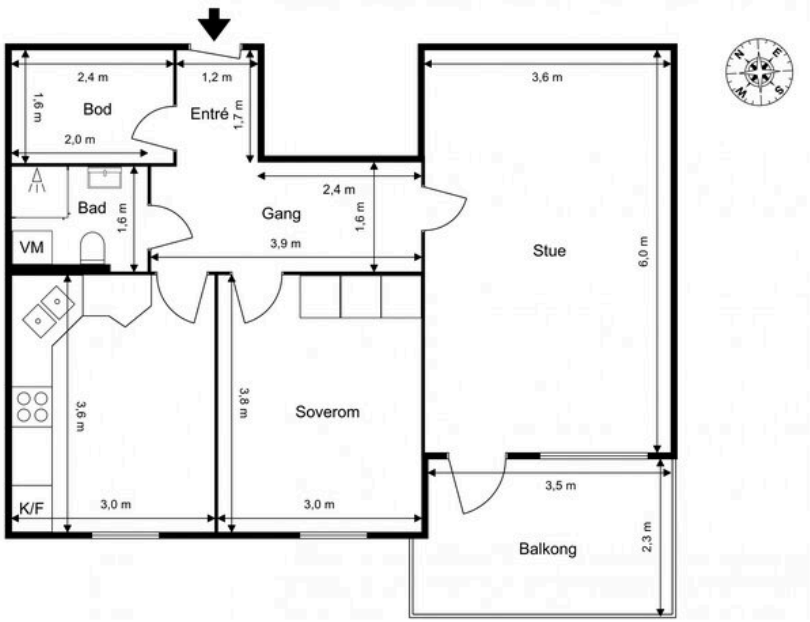
BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	63 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, stue og innebod.
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 63 kvm.

Tante Ulrikkes vei 20A, 0984 Oslo

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet































Informasjon

Tante Ulrikkes vei 20A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0060/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tante Ulrikkes vei 20A, 0984 OSLO
Gnr 101, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 175 i Fossum Terrasse Borettslag, org.nr. 948517426

Selger
Lotfullah Hakimi

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)
466 877,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 916 877,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 926 663,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 936 163,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
1.

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, stue og innebod.
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 63 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Merket H0102 A.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Innhold
- entré
- gang
- bad/WC
- kjøkken
- soverom
- stue
- innebod
- balkong på ca. 8 kvm.

Standard
Kjøkken: Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. TG2.

Bad/WC: Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x40. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Bad/WC TG2. TG3 på innventar.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av takstmann Joakim Langbråten.

Parkering
P-plasser etter gjeldende bestemmelser

Sammendrag selgers egenerklæring
Se punkt 1.0 i egenerklæringsskjema. Bad/WC pusset opp i regi av borettslaget

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt,
panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten

Innbo og løsøre
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Oppvarming
Elektrisk

Informasjon om strømforbruk
Antatt årsforbruk ligger på 4997 kwh, se vedlegg i salgsoppgaven.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 195,- pr. mnd.
Inkluderer: Vamrtvann, Tv/internett, betjening av fellesgjeld, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold m.m. I tillegg kommer bl.a.: Strøm, innbo m.m.

Kommunale avgifter
Inngår i husleien

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 856 917,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 427 668,- pr. 2024
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

TV/Internett/Bredbånd
Inkl.i husleien

Borettslaget

Om borettslaget
Fossum Terrasse Borettslag består av 466 leiligheter, 13 blokker, 1 garasje, 1 gulestue og 1 butikk. Borettslaget består av adressene Tante Ulrikkes vei 6 til 36 i Oslo kommune med gnr. 46, bnr. 19. Det er 2 barnehager på området.

Forretningsførsel: Forretningsførselen er utført av OBOS.
Revisor: BDO.
Vibbo: Vibbo er den primære kanalen for informasjon i borettslaget.
Vaktmester: Borettslaget har en vaktmester ansatt på heltid, Ole Martin Fossheim. Han jobber hverdager fra 08.00-16.00.

Borettslaget har egen nettside: www.fossumt.no.
Vedlikehold:
2025: Oppgradert fibernett i hele borrettslaget

2022: Nytt ladeanlegg for el-biler i garasjehus
2018-2020: Ny ventilasjonsløsning
2018-2020: Baderomsrehabilitering
2017: Oppgradering av lekeplasser.
2015: Garasjerehabilitering

Planlagt vedlikehold:
- Vinduer begynner å bli gamle og det er behov for vedlikehold av disse. På sikt vil det være nødvendig å skifte ut vinduene. P.t er det imidlertid ikke vedtatt noe. Se ellers under "informasjon fra styret" i vedlagte årsberetning på s. 28 for nærmere informasjon".

Styret har ellers jobbet med følgende saker (se fra s. 28 i årsberetningen):
- Bruksendring vaskeriet
- Oppfølging VVS-prosjektet
- Rydding av fellesarealer
- Skadedyrbekjempelse
- Garasjebygget
- Hager

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslagets andelseiere har forkjøpsrett. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 466 877,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 466 877,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927048773
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 233 939 473,63
Innfrielsesdato: 01.03.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden og husleien kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 640,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Må godkjennes av borettslaget

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 2495926-1.2.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 81 013 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær beliggenhet. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, offentlig kommunikasjon m.m.

Bebyggelse
Området består vesentligst av blokk- og småhus bebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige

andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 586,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar - ubegrenset med visninger kr. 12 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra kr. 3 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører fra kr. 3 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 3 300,-
Utlegg tilstandsrapport fra (kfr takstmann) kr. 8 900,-

Samlet skal selger betale kr. 144 286,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. februar 2026

Ansvarlig megler

Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Tante Ulrikkes vei 20A

Tante Ulrikkes vei 20A

Nabolaget Nedre Fossum - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	9 min 0.8 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	16 min 1.5 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 277 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 0.6 km

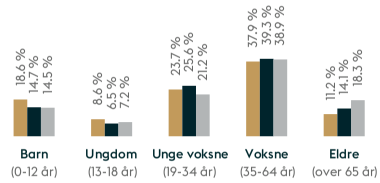
Offentlig transport

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

Barnehager

Fossum barnehage (1-5 år) 145 barn	2 min 0.2 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1... 72 barn	3 min 0.2 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 å... 56 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Rommensletta	4 min
Forsheimer Borettslag, ballpla...	5 min
Stovner Trimsenter	9 min
STOLT Rommen	13 min

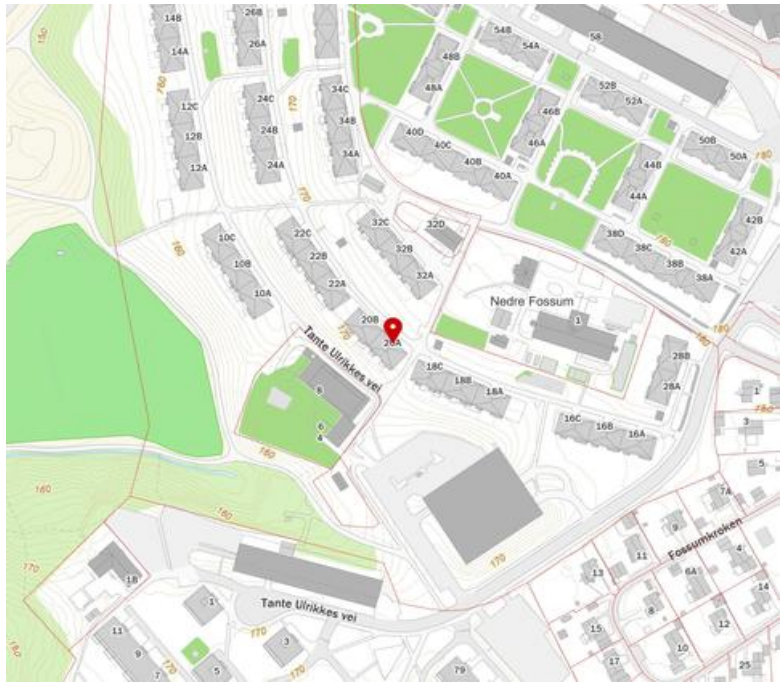
«Jeg synes at dette området er stille, koselig, fredelig. Deilig med litt mangfold og forskjellige kulturer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Haleem Wahid
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: h.wahid@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0060/26 . Vår ref.: 5079-1-175 Dato: 06.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fossum Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	948517426
Andelseier:	Hakimi, Lotfullah
Medeier:	
Leilighetsnummer:	175
Adresse:	Tante Ulrikkes vei 20 A, 0984 OSLO
Andelsnummer:	175
Gnr.	101
Bnr.	59
Borettsinnskudd:	Kr. 15 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927048773
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	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: 5 195,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter likt fordelt	128,00	
TV/internett	358,00	
Fellesutgifter	4 709,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 390,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 537,-
Annen formue:	27 640,-
Gjeld:	466 877,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927048773
Restsaldo:	443 898,23
Kapitalkostnader:	2 286,84
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 443 898,23,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS

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

Tante Ulrikkes vei 20A
0984 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1968

BRA: 63 m^2
BRA-i: 62 m^2

Rapportdato: 9.2.2026 (Gyldig til 9.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	7	1	1

Supertakst

GNR: 101 BNR: 59 ANR: 175

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Tante Ulrikkes vei 20A
0984 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39789

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Løse stikkontakter bør festes for å forhindre skader i koblingsbokser og det kan oppstå berøringsfare.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG3 gis grunnet store fuktskader på servantskap.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	TG2 gis grunnet ikke fremlagt dokumentasjon, ikke montert beslag mellom vegg/membrandekket, riss i fuger på delevegg.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate vindu/dører, kondensering av kjøkkenvindu, dører/vinduer tar i karm ved bruk, tetningslister, vindusvrider.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate/platetopp, lekkasje fra armatur, misfarget silikonfuge, fronter som subber.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte, begrenset sug fra ventilator.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad	TG2 gis grunnet overflate dør/bad, misfarget silikonfuge.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav.
Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsel er plassert i gang, men ikke i stue.
Det er ikke påvist brannslukkingsapparat i leiligheten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.2.2026	**9.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Lotfullah Hakimi** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Garderobeskap er løse og ikke festet til vegger. Utskiftninger kan ikke utelukkes.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tante Ulrikkes vei 20A, 0984 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**101**	Bruksnr:	**59**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**175**	Leilighetsnr:	**H0102**		
Byggeår:	**1968** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje + kjeller. Bad fra 2018. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,46m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,19m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt, panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**62**	**62** Romfordeling: Entre, gang, bad, kjøkken, soverom, stue, bod.	**0**	**0**	**8**
Kjellerbod	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**63**	**62**	**1**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Merket H0102 A.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt membran samt utvidelse av balkongen.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Det er ikke montert beslag mellom vegg og membrandekket til balkongen. Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Det registreres riss i fuger i skillevegg av glassblokker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Manglende dokumentasjon av alder og faglig god utførelse for eventuelt tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes. Beslag i overgang vegg/membran bør utføres for å forhindre fukt i tilstøtende konstruksjon. Overflatebehandling anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/balkongdør fra 1986. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på karmer til vindu/innerdører.
Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres kondens på innside karm til vindu kjøkken.
Vindusvrider til vindu i soverom subber mot karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. kondensering av vindusglass. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres bruksslitasje. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Fuktsvelling i benkeplate.
Misfarging av silikonfuge i overgang benkeplate/vegg.
Avflassing i overflate på platetopp.
Skader i sokkellist.
Fronter subber mot innredningen.
Kjøkken har passert over 20 år basert på visuell inspeksjon.
Lekkasje fra armatur.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunkt.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.
Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate/platetopp fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Utskiftning av armatur bør utføres.
Justering av fronter anbefales.
Silikonfuge i overgang benkeplate/vegg anbefales å byttes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Begrenset sug fra ventilator.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Rens av filter til ventilator anbefales.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Entre: 2,44m Bad: 2,19m Kjøkken: 2,46m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Røykvarsel er plassert i gang, men ikke i stue. Det er ikke påvist brannslukkingsapparat i leiligheten.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2: Innvendige avløpsrør fra kjøkken har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Beskrivelse: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2: Vannrør innvendig fra kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Beskrivelse: Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc. Stoppekran er plassert i fordelerskap. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2019:
Rehab bad, montering av stikk til kjøkkenvifte. Datert 02.10.2019, utført av E. Halvorsen Elektro AS.
2013: Utskiftning av sikringsskap. Datert 09.10.2013, utført av Imtech Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det registreres dårlig innfesting på stikk i gang.
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Løse stikkontakter bør festes for å forhindre skader i koblingsbokser og det kan oppstå berøringsfare.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.11 Våtrom: Bad



Hovedsluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x40. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad fra 2018 i regi av borettslaget.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja



Hjelpesluk i bad.

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG2:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.
Avflassing av maling på dørblad/listverk.
Det er manglende flisfuge til gulvflis ved servantskap.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med en bredde på 60cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilskap med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-3**

TG3:
Det er store fuktskader på baderoms innredningen ved at sideplater går i oppløsning etter fukt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servantskap må påregnes.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Kostnadsestimat sanitærutstyr	**Under 20 000**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved bod mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 25,7%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

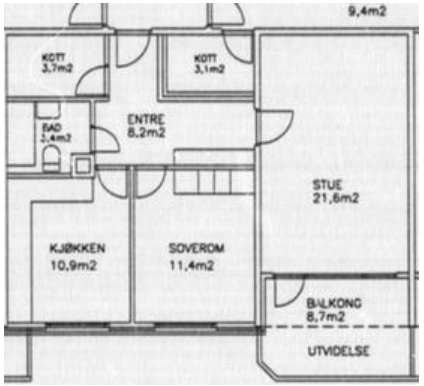
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Rom under terreng**
- **Takkonstruksjon og loft**
- **Vannbåren varme**
- **Varmesentral**

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hakimi, Lotfullah	9578-5999-4-2535588	2026-02-09 19:42:18

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0060/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tante Ulrikkes vei 20A, 0984 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Lotfullah Hakimi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. oktober 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Lotfullah Hakimi

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OBOS bolig sameie.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0060/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hakimi, Lotfullah	**2026-02-09**

Identifikasjon

bankID Hakimi, Lotfullah

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Protokoll til årsmøte 2025 for FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948517426
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:30, Rommen Scene, Karen Platous vei 31.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 53

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ulf B. Karlsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. I alt var 119 andeler representert. 66 andelseiere var til stede. 53 andelseiere var representert med fullmakt

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Amir Shinwary valgt..

✓ **Vedtatt.**

4. Valg av tellekorps

Styrets innstilling
Det velges 3 personer som tellekorps i årsmøtet. Følgende personer ble foreslått som tellekorps. Mohammed Ali Heyabu, Safyan Mahmood og Abdullahi Ibrahim Seikh Mohammed.

Forslag til vedtak:
Mohammed Ali Heyabu, Safyan Mahmood og Abdullahi Ibrahim Seikh Mohammed ble valgt til tellekorps.

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

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.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsberetning 2024

Styrets årsberetning for 2024 følger vedlagt.

Styrets innstilling
Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsberetningen for 2024 godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Årsregnskap for 2024

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.

✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

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,-.

✓ **Vedtatt.**

9. Beredskapslager, fyring

Fremmet av: Margrethe Gaardløs

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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 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-b

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 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.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Forslaget om felles beredskapslager avvises.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Grundig vask av trapper og ganger

Fremmet av: Siyahmoui Jafari

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg foreslår at vi enten leier inn rengjøringsfirma for en profesjonell vask eller organisere en dugnad avhengig av hva dere mener er hensiktsmessig.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Borettslaget leier inn eksternt rengjøringsfirma for å utføre en engangsvask.

✓ **Vedtatt. Mot 1 stemme.**
9 Stemte for gjennomføring på dugnad.

Forslag til vedtak 3:
Borettslaget arrangerer en dugnad og stiller med vaskemidler og utstyr for vask av oppgangene.

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Fordeling av kostnader for tv & internett

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

✓ **Vedtatt.**

12. Omgjøring av vaskerilokalet

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.

Følgende forslag var til avstemning:

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.

✓ **Vedtatt. Mot 2 stemmer**

Transaction 09222115557546702487 Signed UK, AS

Forslag til vedtak 2:
Forslag anbefales ikke

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Endring av husordensreglene

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.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

14. Endring av vedtekter

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

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Mobashar Sharif

Følgende stilte til valg:
Mobashar Sharif

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Knut Engelund
Nayyer Nisar

Knut Engelund ble valgt med 89 stemmer mot 38 stemmer for Nik Mohammad Dost.
Nayyer Nisar ble valgt med 98 stemmer mot 26 for Valbona Isaki.

Følgende stilte til valg:
Nik Mohammad Dost
Knut Engelund
Valbona Isaki
Nayyer Nisar

Varamedlem 1 (1 år)
Følgende ble valgt:
Amir Shinwary

Følgende stilte til valg:
Amir Shinwary

Varamedlem 2 (1 år)
Følgende ble valgt:
Inger-Johanne Løwer Keser

Følgende stilte til valg:
Inger-Johanne Løwer Keser

Varamedlem 3 (1 år)
Følgende ble valgt:
Steinar Arstad

Følgende stilte til valg:
Steinar Arstad

Varamedlem 4 (1 år)
Følgende ble valgt:
Rehan Zaffar

Følgende stilte til valg:
Rehan Zaffar

Transaction 09222115557546702487 Signed UK, AS

Valgkomite (1 år)

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

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

Verification

Transaction 09222115557546702487

Document

Protokoll generalforsamling 13.05.2025
Main document
7 pages
Initiated on 2025-05-14 07:45:23 CEST (+0200) by Ulf Karlsen (UK)
Finalised on 2025-05-15 08:56:12 CEST (+0200)

Signatories

Ulf Karlsen (UK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
ulf.karlsen@obos.no

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Ulf Brynjar Karlsen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-12-07 06:57:59 CET (+0100)
Signed 2025-05-14 07:47:53 CEST (+0200)

Amir Shinwary (AS)
amirshinwary@gmail.com
+4798764284

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Amir Shinwary"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-03-17 22:17:44 CET (+0100)
Signed 2025-05-15 08:56:12 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



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 saksliste
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,-.

Sak 9

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 Engelund	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.

Møtevirksomhet
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 overrskudd 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 tilfredstillende 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 Engelund 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 tilleg 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 boretl 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**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
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**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	23 434 095
Kortsiktig gjeld	-3 092 437
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**20 341 658**

Transaction 09222115557544184014 Signed NN, MS, AK, KSE, IKH

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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	

Transaction 09222115557544184014 Signed NN, MS, AK, KSE, IKH

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
Skattetrekkskonto 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
Borettsinnskudd	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

Transaction 09222115557544184014 Signed NN, MS, AK, KSE, IKH

Garantiansvar

Oslo, __.__.2025
Styret i Fossum Terrasse Borettslag

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

Transaction 09222115557544184014 Signed NN, MS, AK, KSE, IKH

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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 INNTEKTER

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 avrunding	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 pensjons-ordning 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 enkeltleiligheter 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 GJELDSBREVLÅN

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 GJELDSBREVLÅN		**-245 652 839**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Borretsinnskudd	9 501 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**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 feriepenger	-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 %**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:
- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7Y2TS-2SSSU-LZHXX-LWGV-UYTLM-L2PXF

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

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 valgkomitéen og ønsker gjenvalg.

Styremedlem 1 – På valg for 2 år

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

Styremedlem 2– På valg for 2 år

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

Varamedlem 2 – Velges for 1 år

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

Varamedlem 3 – Velges for 1 år

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

Varamedlem 4 – Velges for 1 år

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

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 lykkes med.

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

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

Akthar Mahmood deltok ikke på sluttbehandling og innstilling

INFORMASJON FRA STYRET

Prosjekt Vindusutskiftning.

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 forbindelsen 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 dampsperren 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 karmer, U≤ 0,9 W/m2K.

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 utskiftning vil det være nødvendig med detaljprosjektering og spesifikasjon 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, omkledning 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 utfordinger enn andre.

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

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

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 registert 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 befaring 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 bebeoere i borettslaget.

Det er satt opp båltønne 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 prosjektregnskap, 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

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.

Fossum Terrasse Borettslag

Nye andelshavere

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

Dette dokumentet inneholder:

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

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

Velkommen til Fossum Terrasse Borettslag!

Styret
13.05.2025

VEDTEKTER

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

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

§ 1
Formål

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

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

Forretningskontoret er i Oslo kommune

§2
Andeler - ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3
Overføring av andel

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

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

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

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

§ 4
Godkjenning av ny andelseier

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

Styret kan nekte samtykke når saklig grunn foreligger.

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

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

§ 5
Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

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

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

§ 6
Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Eierskiftegebyr

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

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

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

§ 8
Bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

Ballspill i borettslaget er ikke tillatt.

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

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

§ 9
Dyrehold

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

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

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

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

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

§ 10
Bruksoverlatelse

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

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

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

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

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

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

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

En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning. Styret kan kreve opplyst hvem som bebor en leilighet.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 11
Andelseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseieren sørger for forsvarlig innvendig vedlikehold. Unntatt fra dette er dører mot yttergang.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, elektriske ledninger og kurssikringer, fra og med leilighetens sikringsboks, ventilasjonsanleggets filtre, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker men ikke utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder

reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjoner og utskiftninger selv om dette skulle vært utført av tidligere eier.

Andeler som disponerer hager plikter å vedlikeholde dem slik det er beskrevet i «Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage» i Fossum Terrasse Borettslag. Ved brudd på retningslinjene kan styret bestille utbedringer fra vaktmester eller eksternt firma for andelshavers regning.

§12
Særskilt om vedlikehold av våtrom

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv, fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Andelseier skal gi varsel om utbedring til styret.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre andelseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran.
Før endringene kan utføres må søknaden være godkjent av styret.

§13
Veggelus, skadedyr og utøy

Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 14
Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Enhver omlegging av vannrør og VVS, skal søkes og varsles styret i forkant. Arbeidene skal utføres av sertifiserte fagfolk. Styret kan på fritt grunnlag avslå en slik søknad. Dersom søknad innvilges bærer andelseier et særskilt vedlikeholdsansvar for enhver skade og ulempe som kan oppstå i anledning tiltaket. Dersom borettslagets forsikring ikke dekker eventuelle skader som har oppstått som en følge av omleggingen, vil andelseier måtte dekke kostnaden for skadeutbedring selv.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å sette opp utebod i hager.
Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.
Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§15
Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over.

Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet,

sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

Andelshaveren vil bli holdt erstatningspliktig for enhver fysisk og økonomisk skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler, pålegg eller beskjeder fra styret. Andelshaveren plikter å holde seg orientert om fellesbeskjeder, fellesoppslag og liknende. Andelshaver har ansvaret for at øvrige husstandsmedlemmer, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten, etterlever denne bestemmelse. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

§ 16
Erstatningsansvar

Andelshaveren vil bli holdt erstatningspliktig for enhver fysisk og økonomisk skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler, pålegg eller beskjeder fra styret. Andelshaveren plikter å holde seg orientert om fellesbeskjeder, fellesoppslag og liknende. Andelshaver har ansvaret for at øvrige husstandsmedlemmer, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten, etterlever denne bestemmelse. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller annen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som tidligere andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, andelseierens husstand eller den han har overlatt sin andel til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller andelseierens bruksareal.

§ 17
Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, skadedyr, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen

og som er en følge av skaden, av andelseieren.

§ 18
Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes.

Videre plikter andelseier å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

§ 19
Særskilt om bilhold

Andelseier med garasjeplass har plikt til å benytte denne, enten på Fossum Terrasse borettslags område eller på Fossumsletta borettslags område - dersom andelseier eller noen i hans husstand skal disponere bil. Andelseier er da forpliktet til å betale det innskudd og den leie som fastsettes av styret for det respektive borettslaget. Plikten til å leie plass omfatter også firmabil (person-, vare- eller lastebil) som kjøres hjem for nattparkering. Er kjøretøyet for stor til å få plass i garasje, skal den parkeres på et fast sted, anvist av styret og mot den avgift styret fastsetter.

Andelseiere har ved inngåelse av avtale med Borettslaget en vedtektsfestet rett til plass i parkeringshuset. Denne avtale om eksklusiv bruksrett kan fritt overdras til andre andelseiere i Borettslaget. Andelseier kan fremleie plassen til øvrige andelseiere i Borettslaget.
Styret kan ikke frata andelseier denne rett, såfremt det ikke foreligger mislighold.
Styret fastsetter prisen ved inngåelse av nye avtaler.

Vesentlig mislighold av denne vedtektsbestemmelse anses som vesentlig mislighold av andelseierens plikter overfor borettslaget.

Angående parkering vises det til enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser.

Det er ikke tillatt å oppbevare bildekk eller andre gjenstander i garasjen. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel.

På taket er det ikke lov med parkering av motorsykkel, campingvogn, henger eller store varebiler.

Det er ikke tillatt å lade EL-bil og ladbare hybrider fra uttak for motorvarmer.

§ 20
Videoovervåkning

Det kan monteres kameraer for videoovervåkning for fellesarealer ute- og/eller inne. Innenfor rammene til personalopplysningsloven er det opp til styret å beslutte om og hvordan videoovervåkningen skal iverksettes.

§ 21
Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg, funksjonstiden er to år for styreleder og de øvrige styremedlemmene. Varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret velger varastyreleder og sekretær blant styrets medlemmer.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer varamedlemmer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 22
Styrets vedtak

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget eller for øvrig ha forretninger med dette.

§23
Firmategning

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

Styret kan meddele prokura.

§ 24

Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles, om det er nødvendig, med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

§25
Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1) Årsberetning fra styret
2) Årsoppgjøret.
3) Spørsmål om ansvarsfrihet
4) Valg av styremedlemmer og varamenn
5) Eventuell godtgjøring til styrets medlemmer
6) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hver andel har en stemme.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

§ 26
Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 27
Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt

§ 28
Felleskostnader

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

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

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 29
Panterett

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i adkomstdokumentene i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

§ 30
Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel, jfr borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§ 31
Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 32
Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.

§ 33
Elektronisk kommunikasjon

Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende.

Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig epostadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende skriftlig pr. brev til andelseier.

FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

(Korrigert i.h.h.t. generalforsamlingsvedtak 26. mai 1975, 14. mars 1979, 20. mars 1980 og 29. mars 1982, 7 mai 2015, 8 mai 2018, 7 mai 2024 og 13.05.2025.)

Ytre orden

1. Fellesarealer inne og ute skal ikke forurenses eller belemres med uvedkommende gjenstander, så som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander.
Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i egne rom med sykkelstativ. Bildekk og sesongbetonte varer skal plasseres i bomberom. Biler må kun parkers på de av styret anviste parkeringsplasser. Biler som påtreffes innenfor boligområdet uten kvittering for betalt bomavgift, vil ilegges kontrollavgift, og kan borttaues for eiers regning og risiko. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene, vil dette ansees som et vesentlig brudd på vedtektene.
Det er ikke tillatt å bruke fysisk makt eller andre ytre påvirkninger til å åpne bommene i borettslaget.
Ytterdørene og dører til fellesrom skal være låst til enhver tid.
Det er ikke tillat å banke og riste tøy, møbler, tepper, sengeklær og lignende på balkongen eller ut av vinduer. Det er heller ikke tillatt å henge slikt på utsiden av balkongen og vinduene.
Andelshavere plikter å verne om plener, trær, hekker og det som er anlagt i borettslagets uteareal. Andelshaver er ansvarlig for sine barn og oppfordres til å lære de at fellesområdene er noe vi eier sammen.
Postkasseskilt bekostes av beboer. Skiltet kan bestilles hos Skomakeren på Stovner senter, eller tilsvarende forretninger. Skiltet skal være hvit plast med sort skrift og være tilpasset rammen i postkassen. Ingen annen form for merking er tillatt og vil bli fjernet omgående.

På grunn av brannfaren, er det kun tillatt med elektrisk og gassgrill på balkonger. Bål og engangsgriller er strengt forbudt på hele eiendommen med unntak av grillplassen mellom blokk 10-12. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til naboene med tanke på matlukt.

Fellesrom

2. Bruk av åpen flamme (talglys ol) eller fyrstikker er forbudt i kjeller og i kott. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget.

3. I den kalde årstid må alle dører og vinduer i oppgangen være forsvarlig lukket. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggedyr, sopp eller råte. Ved brudd på denne regelen vil borettslaget kreve dekket utgifter til utbedringer fra andelshaver. Hensetting av uvedkommende gjenstander som søppel, møbler, byggemateriale i kjeller/felles rom er forbudt og å regne som et grovt brudd på husordensreglene.

Indre rom

4. Andelshaveren plikter å ta vare på leiligheten. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er andelshaveren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.

5. Andelshaveren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin i leiligheten og annen bruk av vann ut over normal bruk. Det er forbudt å lufte gjennom entredør.

6. Borettslaget praktiserer en generell tillatelse til hundehold. Dersom en ønsker å anskaffe mer enn en/to hund(er), må en søke styret om tillatelse. Det vil normalt ikke bli gitt tillatelse til å ha mer enn en/to hund(er). Ved brudd på bestemmelsene for hundehold kan styret inndra tillatelsen til hundehold.
Hold av katt i borettslaget er forbudt. Dog er det tillat å holde innekatt.
Hund skal holdes i kort bånd innenfor borettslagets område (Båndtvang i Oslo fra 1.april til 20.august), og kan kun luftes av personer over 14 år. Den som holder en hund i bånd, skal være i stand til å ha kontroll med hunden, hvis de ikke blir ledsaget av noen som har slik kontroll. Greier ikke en hundeeier å overholde disse plikter, kan styret pålegge at vedkommende må opphøre med å holde hund innen 2-to-måneder. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de etter styrets vurdering er til urimelig eller unødvendig skade, eller ulempe, for borettslaget eller andre andelseiere.

7. Uten skriftlig samtykke er det forbudt å henge opp plakater, male vinduer eller yttervegger, sette opp bilder, montere flaggstenger, fuglebrett, antenner, parabolantenner og lignende på fasade og balkong.

8. Mellom kl. 23.00 og 0700 skal det være ro i leiligheten. I denne perioden må det ikke spilles på musikkinstrumenter, benyttes høyttalere og lignende. Det må ikke snakkes i telefonen, spilles så høy musikk, film, videosamtaler og lignende at så det er til urimelig eller unødvendig ulempe for naboene.

9. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i toalett, servant eller vaskekum. Utette kraner må leieren straks reparere. Søppelavfall skal pakkes i plastposer eller kommunale søppelposer for kildesortering. Posene skal knytes godt igjen. Det er alvorlige brudd på vedtektene å kaste flytende avfall (oljer, mat og lignende), løse bleier, varm aske, sigaretter og andre brannfarlige gjenstander i søppelsjakten. Søl rundt innkastet skal fjernes omgående. Hensatt søppel i fellesarealer er et alvorlig brudd på vedtektene.

10. Andelshaveren har en plikt til å holde forbruket av varmt vann på et rimelig nivå. Vaske- og oppvaskmaskiner skal tilkobles kaldt vann. Defekte blandebatterier og toalett som drypper skal byttes omgående.

11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt av styret for behandling av teknisk utstyr som sluk/avløp, porttelefoner, brannvarsling, fellesantenne og lignende.

NB!
Andelshaveren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Andelshaveren er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av sin husstand, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Fossum Terrasse Borettslag

Skjema ved godkjennelse av ny andelshaver

Jeg/vi har mottatt, lest og aksepterer vedtektene, husordensreglene, Behandlingsregler om bruksoverlatelse ved erverv av andeler, Behandlingsregler ved klager på fremleietager og Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning.

Jeg/vi er kjent med og aksepter at jeg/vi ikke kan bruksoverlate andelen før jeg/vi har bodd i den i minst ett år, at styret skal godkjenne leietaker før bruksoverlatelse og at jeg/vi må flytte tilbake eller selge andelen innen tre år etter bruksoverlatelsen.

Andel nr.:_____ Tante Ulrikkes vei _____ Leilighet nr.: _____

Antall personer som skal bo i leiligheten: Voksne: _____ Barn: _____

Dyr (type/rase):_____

Navn på søker av godkjenning:

_____ _____

Personnummer:

_____ _____

Ved underskrift på dette skjemaet bekrefter du at:

- forutsetningen for vurdering av godkjenning er at De aksepterer at styret får rimelig tid til å vurdere og gi melding til godkjenning. Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger forhold ved den nye eiers person eller forhold ved noen i personens husstand som gir saklig grunn til å nekte.

NB! Skjemaet sendes til avklaring@obos.no

Dato: _____ Sted: _____

Underskrift:

_____ _____

Mottatt av styret dato: _____ Godkjent: _____

Fossum Terrasse Borettslag

Nye andelshavere

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

Dette dokumentet inneholder:

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

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

Velkommen til Fossum Terrasse Borettslag!

Styret

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. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

§ 6
Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Eierskiftegebyr

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

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

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

§ 8
Bruk

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder

reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjoner og utskiftninger selv om dette skulle vært utført av tidligere eier.

Andeler som disponerer hager plikter å vedlikeholde dem slik det er beskrevet i «Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage» i Fossum Terrasse Borettslag. Ved brudd på retningslinjene kan styret bestille utbedringer fra vaktmester eller eksternt firma for andelshavers regning.

§12
Særskilt om vedlikehold av våtrom

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv, fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Andelseier skal gi varsel om utbedring til styret.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre andelseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran.
Før endringene kan utføres må søknaden være godkjent av styret.

§13
Veggelus, skadedyr og utøy

Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 14
Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Enhver omlegging av vannrør og VVS, skal søkes og varsles styret i forkant. Arbeidene skal utføres av sertifiserte fagfolk. Styret kan på fritt grunnlag avslå en slik søknad. Dersom søknad innvilges bærer andelseier et særskilt vedlikeholdsansvar for enhver skade og ulempe som kan oppstå i anledning tiltaket. Dersom borettslagets forsikring ikke dekker eventuelle skader som har oppstått som en følge av omleggingen, vil andelseier måtte dekke kostnaden for skadeutbedring selv.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å sette opp utebod i hager.
Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.
Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§15
Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over.

Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet,

sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

Andelshaveren vil bli holdt erstatningspliktig for enhver fysisk og økonomisk skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler, pålegg eller beskjeder fra styret. Andelshaveren plikter å holde seg orientert om fellesbeskjeder, fellesoppslag og liknende. Andelshaver har ansvaret for at øvrige husstandsmedlemmer, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten, etterlever denne bestemmelse. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

§ 16
Erstatningsansvar

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.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

§ 19
Særskilt om bilhold

Andelseier med garasjeplass har plikt til å benytte denne, enten på Fossum Terrasse borettslags område eller på Fossumsletta borettslags område - dersom andelseier eller noen i hans husstand skal disponere bil. Andelseier er da forpliktet til å betale det innskudd og den leie som fastsettes av styret for det respektive borettslaget. Plikten til å leie plass omfatter også firmabil (person-, vare- eller lastebil) som kjøres hjem for nattparkering. Er kjøretøyet for stor til å få plass i garasje, skal den parkeres på et fast sted, anvist av styret og mot den avgift styret fastsetter.

Andelseiere har ved inngåelse av avtale med Borettslaget en vedtektsfestet rett til plass i parkeringshuset. Denne avtale om eksklusiv bruksrett kan fritt overdras til andre andelseiere i Borettslaget. Andelseier kan fremleie plassen til øvrige andelseiere i Borettslaget.
Styret kan ikke frata andelseier denne rett, såfremt det ikke foreligger mislighold.
Styret fastsetter prisen ved inngåelse av nye avtaler.

Vesentlig mislighold av denne vedtektsbestemmelse anses som vesentlig mislighold av andelseierens plikter overfor borettslaget.

Angående parkering vises det til enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser.

Det er ikke tillatt å oppbevare bildekk eller andre gjenstander i garasjen. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel.

På taket er det ikke lov med parkering av motorsykkel, campingvogn, henger eller store varebiler.

Det er ikke tillatt å lade EL-bil og ladbare hybrider fra uttak for motorvarmer.

§ 20
Videoovervåkning

Det kan monteres kameraer for videoovervåkning for fellesarealer ute- og/eller inne. Innenfor rammene til personalopplysningsloven er det opp til styret å beslutte om og hvordan videoovervåkningen skal iverksettes.

§ 21
Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg, funksjonstiden er to år for styreleder og de øvrige styremedlemmene. Varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret velger varastyreleder og sekretær blant styrets medlemmer.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer varamedlemmer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 22
Styrets vedtak

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget eller for øvrig ha forretninger med dette.

§23
Firmategning

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

Styret kan meddele prokura.

§ 24
Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal

generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles, om det er nødvendig, med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

§25
Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1) Årsberetning fra styret
2) Årsoppgjøret.
3) Spørsmål om ansvarsfrihet
4) Valg av styremedlemmer og varamenn
5) Eventuell godtgjøring til styrets medlemmer
6) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hver andel har en stemme.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

§ 26
Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 27
Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt

§ 28
Felleskostnader

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

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

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 29
Panterett

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i adkomstdokumentene i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

§ 30
Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel, jfr borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§ 31
Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 32
Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.

§ 33
Elektronisk kommunikasjon

Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende.

Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig epostadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon.
Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende skriftlig pr. brev til andelseier.

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 forurenses eller belemres med uvedkommende gjenstander, så som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander. Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i egne rom med sykkelstativ. Bildekk og sesongbetonte varer skal plasseres i bomberom. Biler må kun parkers på de av styret anviste parkeringsplasser. Biler som påtreffes innenfor boligområdet uten kvittering for betalt bomavgift, vil ilegges kontrollavgift, og kan borttaues for eiers regning og risiko. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene, vil dette ansees som et vesentlig brudd på vedtektene.

Det er ikke tillatt å bruke fysisk makt eller andre ytre påvirkninger til å åpne bommene i borettslaget.

Ytterdørene og dører til fellesrom skal være låst til enhver tid.

Det er ikke tillat å banke og riste tøy, møbler, tepper, sengeklær og lignende på balkongen eller ut av vinduer. Det er heller ikke tillatt å henge slikt på utsiden av balkongen og vinduene.

Andelshavere plikter å verne om plener, trær, hekker og det som er anlagt i borettslagets uteareal.

Andelshaver er ansvarlig for sine barn og oppfordres til å lære de at fellesområdene er noe vi eier sammen.

Fellesrom

2. Bruk av åpen flamme (talglys ol) eller fyrstikker er forbudt i kjeller og i kott. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer innendørs i borettslaget.

3. I den kalde årstid må alle dører og vinduer i oppgangen være forsvarlig lukket. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggedyr, sopp eller råte. Ved brudd på denne regelen vil borettslaget kreve dekket utgifter til utbedringer fra andelshaver.

Hensetting av uvedkommende gjenstander som søppel, møbler, byggemateriale i kjeller/felles rom er forbudt og å regne som et grovt brudd på husordensreglene.

Indre rom

4. Andelshaveren plikter å ta vare på leiligheten. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er andelshaveren selv ansvarlig for enhver skade påført

eiendommen som følge av flyttingen.

5. Andelshaveren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin i leiligheten og annen bruk av vann ut over normal bruk. Det er forbudt å lufte gjennom entredør.

6. Borettslaget praktiserer en generell tillatelse til hundehold. Dersom en ønsker å anskaffe mer enn en/to hund(er), må en søke styret om tillatelse. Det vil normalt ikke bli gitt tillatelse til å ha mer enn en/to hund(er). Ved brudd på bestemmelsene for hundehold kan styret inndra tillatelsen til hundehold.

Hold av katt i borettslaget er forbudt. Dog er det tillat å holde innekatt.

Hund skal holdes i kort bånd innenfor borettslagets område (Båndtvang i Oslo fra 1.april til 20.august), og kan kun luftes av personer over 14 år. Den som holder en hund i bånd, skal være i stand til å ha kontroll med hunden, hvis de ikke blir ledsaget av noen som har slik kontroll. Greier ikke en hundeeier å overholde disse plikter, kan styret pålegge at vedkommende må opphøre med å holde hund innen 2-to-måneder. Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de etter styrets vurdering er til urimelig eller unødvendig skade, eller ulempe, for borettslaget eller andre andelseiere.

7. Uten skriftlig samtykke er det forbudt å henge opp plakater, male vinduer eller yttervegger, sette

opp bilder, montere flaggstenger, fuglebrett, antenner, parabolantenner og lignende på fasade og

balkong.

8. Mellom kl. 23.00 og 0700 skal det være ro i leiligheten. I denne perioden må det ikke spilles på musikkinstrumenter, benyttes høyttalere og lignende. Det må ikke snakkes i telefonen, spilles høy musikk, film, videosamtaler og lignende så det er til urimelig eller unødvendig ulempe for naboene.

9. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i toalett, servant eller vaskekum. Utette kraner må leieren straks reparere. Søppelavfall skal pakkes i plastposer eller kommunale søppelposer for kildesortering.

Posene skal knytes godt igjen. Det er alvorlige brudd på vedtektene å kaste flytende avfall (oljer, mat og lignende), løse bleier, varm aske, sigaretter og andre brannfarlige gjenstander i søppelsjakten. Søl rundt innkastet skal fjernes omgående. Hensatt søppel i fellesarealer er et alvorlig brudd på vedtektene.

10. Andelshaveren har en plikt til å holde forbruket av varmt vann på et rimelig nivå. Vaske- og oppvaskmaskiner skal tilkobles kaldt vann. Defekte blandebatterier og toalett som drypper skal byttes omgående.

11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt av styret for behandling av teknisk utstyr som sluk/avløp, porttelefoner, brannvarsling, fellesantenne og lignende.

NB!

Andelshaveren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Andelshaveren er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av sin husstand, framleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Fossum Terrasse Borettslag

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 godkjennelse av ny andelshaver

Jeg/vi har mottatt, lest og aksepterer vedtektene, husordensreglene, Behandlingsregler om bruksoverlatelse ved erverv av andeler, Behandlingsregler ved klager på fremleietager og Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning.

Jeg/vi er kjent med og aksepter at jeg/vi ikke kan bruksoverlate andelen før jeg/vi har bodd i den i minst ett år, at styret skal godkjenne leietaker før bruksoverlatelse og at jeg/vi må flytte tilbake eller selge andelen innen tre år etter bruksoverlatelsen.

Andel nr.:_____ Tante Ulrikkes vei _____ Leilighet nr.: _____

Antall personer som skal bo i leiligheten: Voksne: _____ Barn: _____

Dyr (type/rase):_____

Navn på søker av godkjenning:

_____ _____

Personnummer:

_____ _____

Ved underskrift på dette skjemaet bekrefter du at:

- forutsetningen for vurdering av godkjenning er at De aksepterer at styret får rimelig tid til å vurdere og gi melding til godkjenning. Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger forhold ved den nye eiers person eller forhold ved noen i personens husstand som gir saklig grunn til å nekte.

NB! Skjemaet sendes til avklaring@obos.no

Dato: _____ Sted: _____

Underskrift:

_____ _____

Mottatt av styret dato: _____ Godkjent: _____

Fossum Terrasse Borettslag

Skjema ved godkjennelse av ny(e) andelshaver(e)

Jeg/vi har mottatt, lest og akseptert 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 aksepterer at jeg/vi ikke kan bruksoverlate andelen før jeg/vi har bodd i den i minst ett år, at styret skal godkjenne leietaker før bruksoverlatelse og at jeg/vi må flytte tilbake eller selge andelen innen tre år etter bruksoverlatelsen.

Andelsnr.:_____ Tante Ulrikkes vei_____ Leilighets nr.:_____

Antall personer som skal bo i leiligheten: Voksne:_____ Barn:_____

Dyr (type/rase):_____

Navn på søker av godkjenning:

_____ _____

Fødselsdato:

_____ _____

Ved underskrift på dette skjemaet bekrefter du at:
Forutsetning 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.

Dato: _____ Sted: _____

Underskrift:
_____ _____

Mottatt av styret dato:_____ Godkjent:_____

Begrenset antall personer i hver leilighet; overbefolkning

Det gjelder begrensninger med hensyn til hvor mange som kan i hver leilighet i borettslaget.

Helsemyndigheten i Oslo har vurdert når en leilighet er overbefolket. Dette er vurdert i forhold til forskrift for sunnhetsvesenet innen Oslo by § 22. Sunnhetsloven og de lokale forskriftene som ble gitt i medhold av den opphørte 1. juli 2003 da de ble erstattet av Forskrift om miljørettet helsevern. Helse- og sosialmyndighetene har nå gitt forskrifter som inneholder generelle funksjonskrav. Oslo kommunes vurderinger har likevel gitt styret et grunnlag for å vurdere hva som utgjør overbefolkning, det vil si regler for når det generelt må antas at det bor så mange mennesker i en bolig at det går ut over normal hygiene.

En leilighet er normalt befolket når det bor 1 person i hvert rom eksklusive kjøkkenet. Den er tett befolket dersom det bor mer enn 1 person i hvert rom og det anses som overbefolkning dersom det bor mer enn to personer i hvert rom. I tillegg må det ikke bo flere personer i en leilighet enn at hver person får et minstemål av luft i de rom som kan benyttes som overnattingsrom. Det omfatter ikke kjøkken. Slike rom må være slik at hver person over 10 år som bor i leiligheten må ha et brukbart luftrom på minst 10 m3 og personer under 10 år må ha minst 5 m3. Brukbart luftrom medfører at det må gjøres fradrag for gjenstander som finnes i rommet slik som bord, sofa og så videre. Et rom på 10 kvadrat meter med takhøyde 230 cm vil i gjennomsnitt ha et brukbart luftrom på 13 m3.

Rom for varig opphold skal etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk -TEK) § 10-31 ha et volum på 15 m3. Alle soverom skal ha ekstra rømningsvei i form av for eksempel vindu, jfr veiledning til TEK § 7-27.

Med dette som grunnlag har styret laget normer for hvor mange som maksimalt kan bo i borettslagets leiligheter:

- 1-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer.
- 2-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer og et soverom mindre enn 10 m3 gir adgang til beboelse for 1 person. Til sammen 3 personer.
- 3-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer, med et soverom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer og et soverom mindre enn 10 m3 gir adgang til beboelse for 1 person. Til sammen 5 personer.
- 4-roms leilighet med et hovedrom større enn 10 m3 gir adgang til beboelse for inntil 2 personer og med 3 soverom som hver er større enn 10 m3 gir hver adgang til beboelse for inntil 2 personer. Til sammen 7 personer.

Bor det flere enn dette i en leilighet vil styret påklage dette som overbefolkning. Styret antar at dersom det bodde så mange som maksimalt er mulig i hver leilighet, for eksempel i en oppgang ville ikke fellesanlegget for vannforsyning og oppvarming tåle dette. Så mange mennesker vil også kunne skape annen sjenanse og ulempe. Styret anser seg derfor berettiget til å legge vekt på disse hensyn og vil derfor kunne påtale overbefolkning selv om det bor mindre antall personer i en leilighet enn det maksimalgrensene tilsier.

Retningslinjer og plikter for beboere som disponerer hage

Vedtatt av generalforsamlingen 6. mai 2014, endret 28. juni 2018.

Hagene er en del av borettslagets fellesareal, men som beboer av leilighet i underetasje med hage har du privat bruksrett til hagen. At hagene holdes ryddige og pene er viktig for trivselen til alle i borettslaget vårt og derfor følger det noen plikter med bruksretten:

- Hagene er til rekreasjon for andelshaveren, til visuell glede for naboene og skal ha plen som hovedinntrykk. Det er ikke tillatt å endre fellesarealet til jorde for å dyrke slikt som poteter, gulerøtter, salat og lignende. Nytteplanter som tomater og lignende er velkomment. Større endringer i beplantning er søknadspliktig til styret.

- Hagen er ikke en lagringsplass og skal derfor holdes ryddig og uten rot. Plen og planter skal skjøttes. Ugress skal av hensyn til naboene bekjempes.

- Hekker, planter, busker og lignende skal som hovedregel ikke være høyere enn 1.8 meter og skal aldri være nærmere gjerdene eller så tett inntil gjerdene at klipping av gress på utsiden og vedlikehold av gjerder blir vanskelig. Det skal være minst 25 cm avstand fra planter til gjerdet målt ifra grener/blader.

- Enkelttrær og busker kan være høyere enn hovedregelen på 1.8 meter, men skal aldri være høyere enn balkongen til nabo i etasjen over, eller være til vesentlig sjenanse for nabohagene.

- Terrasseplatting og andre konstruksjoner er søknadspliktig til styret. Maksimalt tillatt størrelse på plattinger er 25 m².

- Det er ikke tillatt å forankre plattinger eller andre konstruksjoner i veggen.

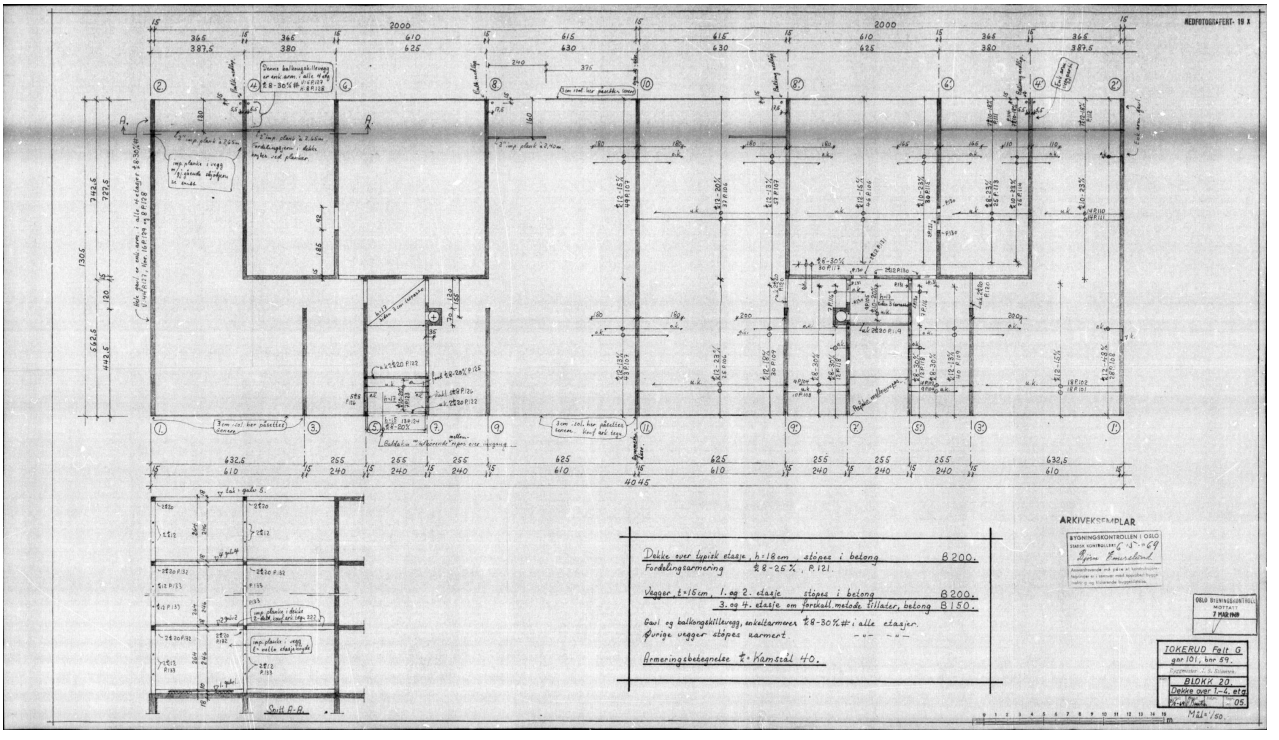
- Det skal være fall ut fra veggen slik at det ikke samles vanndammer inn mot veggen ved nedbør. Dette gjelder også for plattinger.

- Hagene er underlagt samme retningslinjer for støy som resten av borettslaget. Vis alltid hensyn til omgivelsene.

- Det er ikke tillatt med åpen ild/bål i borettslaget, dette gjelder også i hagene. Elektrisk grill og gassgrill er tillat.

- Gjerder skal vedlikeholdes av beboerne. Når det leveres ut beis/maling av vaktmester, er beboer pliktig å male gjerdet innen 21 dager.

- Dersom beboer ikke overholder vedlikeholdsplikten, kan styret etter skriftlig varsel til beboer, bestille vaktmester eller eksternt selskap til å utføre arbeidet for beboers regning.


Dekke over typisk etasje, h:18 cm støpes i betong B 200.
Forbelingarmering ⌀8-20 c/c, A 121.
Vegger t:15 cm 1. og 2. etasje støpes i betong B 200.
3. og 4. etasje om forhold melodi tillater, betong B 150.
Gavl og hallangsbitlvegg, enkeltarmeres ⌀8-30 c/c i alle etasjer.
Øvrige vegger støpes uarmert.
Armeringsberegnelse ⌀-Kamstål 40.
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 MAR 1969
IOKERUD Felt G
gnr 101, bnr 69.
BLOKK 20
Deling over 1-4 etg
05
Snitt A-A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[m] * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 26.1.1973.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 101. bnr. 59. Tante Ulrikkes vei 20. Blokk 20.

Journalnr.: 68/6442.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 18.2.1972.

Bygningens art: Boligblokk.

Byggherre: Byggm. Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30. Oslo 2.

Ansvarshavende: Ark. L. Skjelbred, Hoffsveien 30. Oslo 2.

Byggm. Nils S. Stiansen. Hoffsveien 30. Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Den ansvarshavende
XXXXX
Overingeniör.
Kr. Andersen.

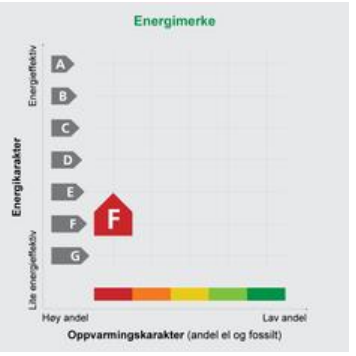
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Stk. C-15. 4000. ANDVORD. 2594/1273. -

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Tante Ulrikkesvei 20A
Postnr	0984
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	175 / 175
Gnr.	101
Bnr.	59
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-703923
Dato	19.09.2016



Eier	Hardis Johanne Haakensen
Innmeldt av	Vibeke Natalie Haakensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold 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.

fortum

FAKTURA fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 7. januar 2026
Fakturanummer: 549267340
Kundenummer: 5572577

Lotfullah Hakimi
Tante ulrikkes vei 20 A
0984 OSLO

Hei Lotfullah, skann QR-koden her
I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

BETALINGSINFORMASJON

BELØP Å BETALE
1 366,61 kr

Spesifikasjon på neste side

BETALINGSFRIST	22.01.2026
KONTONUMMER	8101 23 73759
KID-NUMMER	557257700010173 7
Inkludert nettleie	Elvia AS

Din strømkontrakt

Strømavtalen **Fortum Strøm** er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Skann QR-koden for fakturaforklaring eller les mer her

Informasjon om kompensasjon fra staten

Strømstøtte til husholdninger: Regjeringen har bestemt utvidelse av den ordinære strømstøtten ut 2029. Støtten avregnes over nettleien.
Les mer her: **www.fortum.com/no/strom/stromstotte**

Norgespris:
Norgespris er en alternativ strømstøtteordning som også gjelder for fritidsboliger. Med norgespris får du en fast pris på strømmen din på 50 øre/kWh inkl. mva ut 2026. Du må fortsatt ha en strømavtale i bunn. Også norgespris avregnes over nettleien. Les mer her:
www.fortum.com/no/strom/strompriser/norgespris



fortum

Din strømkontrakt
Fortum Strøm 01.04.2017 - løpende
Estimert årlig strømforbruk : 4997 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Tante Ulrikkes Vei 20 A
Målernummer: 7359992895743785
Målepunkt-ID: 707057500053510700
Målemetode: Timesmålt
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

I Fortum fakturerer vi deg etterskuddsvis, for strømmen du allerede har brukt.

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.12.25 - 01.01.26	852,15 kWh	94,53 øre/kWh	805,50 kr
Fastbeløp	01.12.25 - 01.01.26	31 dager	59,90 kr/md.	59,90 kr
Påslag strømavtale	01.12.25 - 01.01.26	852,15 kWh	6,95 øre/kWh	59,23 kr
Sum				**924,63 kr**

Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.12.25 - 01.01.26	222,39 kWh	26,24 øre/kWh	58,35 kr
Energiledd Natt og Helg	01.12.25 - 01.01.26	629,76 kWh	16,24 øre/kWh	102,25 kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.12.25 - 01.01.26	31 dager	190,00 kr/md.	190,00 kr
Midlertidig strømstønad	01.12.25 - 01.01.26	-503,16 kWh	11,42 øre/kWh	-57,48 kr
Energifondet	01.12.25 - 01.01.26	629,76 kWh	1,25 øre/kWh	7,88 kr
Energifondet	01.12.25 - 01.01.26	222,39 kWh	1,25 øre/kWh	2,78 kr
Elavgift	01.12.25 - 01.01.26	222,39 kWh	15,66 øre/kWh	34,84 kr
Elavgift	01.12.25 - 01.01.26	629,76 kWh	15,66 øre/kWh	98,64 kr
Sum				**437,26 kr**

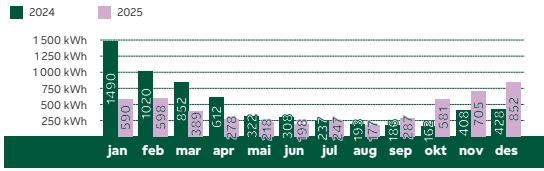
Annet	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Renter fra 548262743				4,72 kr
Sum				**4,72 kr**

BELØP Å BETALE **1 366,61 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 283,89

***Beløp** er summen av forbruk og pris for alle timer i avregningsperioden. Du finner oversikt over timeforbruk og tilhørende spotpriser på Min side under Faktura. **Pris** er beregnet gjennomsnittkostnad pr. kWh for avregningsperioden og kan avvike marginalt fra faktisk spotpris.*

Forbrukshistorikk



+ 99,02%

Du har brukt 99,02% mer enn tilsvarende periode i fjor. Få tips og råd på **blogg.fortum.no/tag/strømsparing** til hva du kan gjøre for å kutte ditt strømforbruk.

Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 982584027 (MVA)
Foretaksregisteret
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: DABANO22 - IBAN: NO3581012373759

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Lotfullah Hakimi
Tante Ulrikkes vei 20 A
0984 OSLO

Avregning

Elvia AS	437,26 kr
Nettobeløp	338,31 kr
MVA	*98,95 kr*
Å betale	**437,26 kr**

Detaljer begynner på neste side

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10586052
Fakturanummer	33802298
Fakturadato	04.01.2026

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

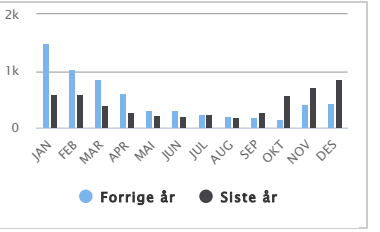
Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Norgespris:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992895743785
Adresse	Tante Ulrikkes vei 20 A Etg: 01
Beskrivelse	.
Målepunkt-ID	707057500053510700
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	4 997 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS



Maks effekt	Dato	Tid
3.044 kW	24.12.2025	kl. 01:00
3.215 kW	26.12.2025	kl. 01:00
3.304 kW	21.12.2025	kl. 20:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **3,188 kW**. For mer informasjon, se Min side*

Standard nettleie

Volum Tante Ulrikkes vei 20 A Etg: 01

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.12.25 - 01.01.26	Energi	852.154 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.12.25-01.01.26	222,39 kWh	20,9900 øre/kWh	25.00	46,68	11,67	58,35
Energiledd Natt og Helg	01.12.25-01.01.26	629,764 kWh	12,9900 øre/kWh	25.00	81,81	20,46	102,27
Midlertidig strømstønad	01.12.25-01.01.26	-503,156 kWh	11,424 øre/kWh	0.00	-57,48	0,00	-57,48
Fastledd 2 - 5 kW	01.12.25-01.01.26	1 mnd	152,00 kr/Mnd	25.00	152,00	38,00	190,00
Elavgift	01.12.25-01.01.26	222,39 kWh	12,53 øre/kWh	25.00	27,87	6,97	34,84
Energifondet	01.12.25-01.01.26	222,39 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	2,22	0,55	2,77
Elavgift	01.12.25-01.01.26	629,764 kWh	12,53 øre/kWh	25.00	78,91	19,72	98,63
Energifondet	01.12.25-01.01.26	629,764 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	6,30	1,58	7,88
			Totalt		338,31	98,95	**437,26**

Skatteetaten

Dato
09.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HALEEM WAHID
Hoffsveien 8B H0101
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 517 426 Andelsnr 175

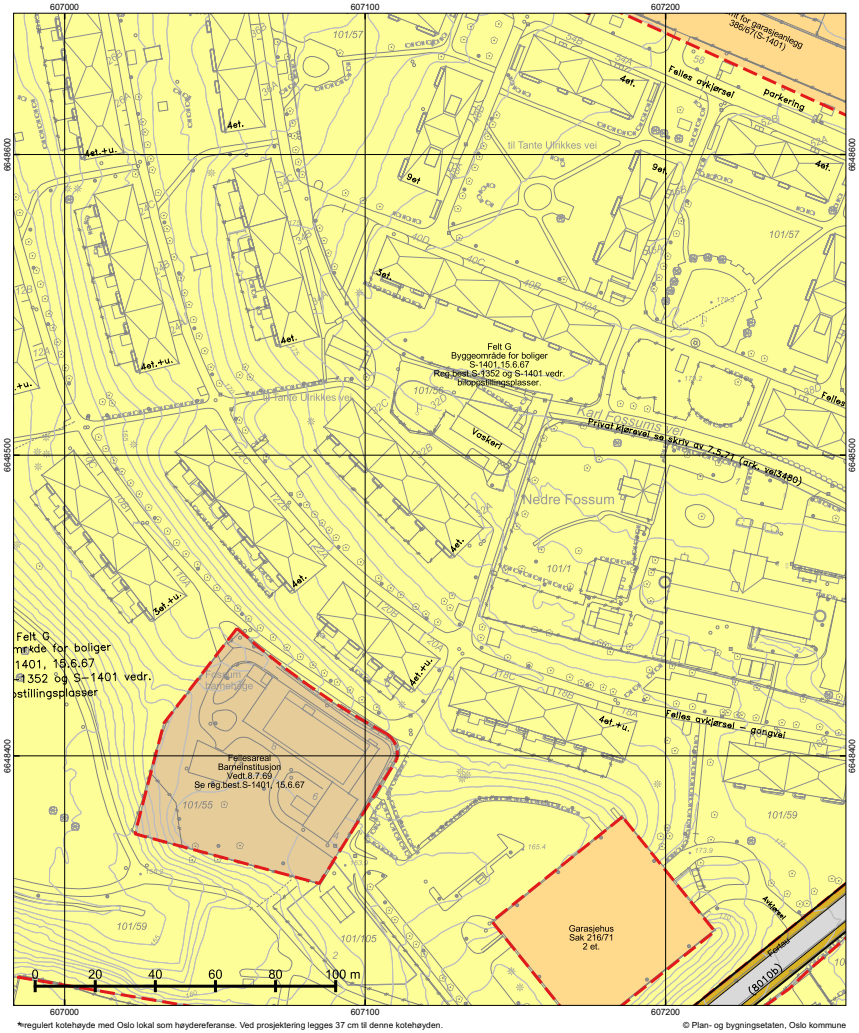
Eiendommens adresse:

Tante Ulrikkes vei 20A, 0984 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 856 917
Som sekundærbolig:	kr 3 427 668

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 312 - Fortau
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

Oslo

Dato: 06.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

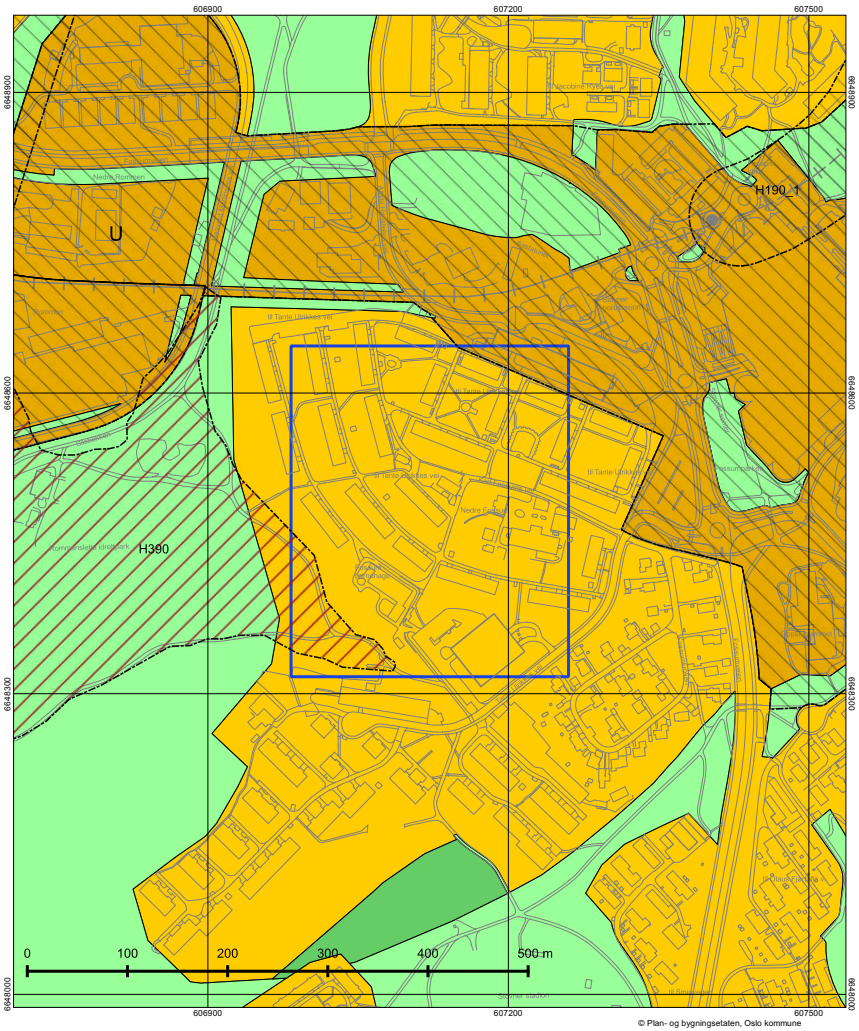
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152765/ 86526358
Deres ref.:
Adresse: Tante Ulrikkes vei 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 101/59

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152765/86526358
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-1798

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.99 bnr.3, gnr,100 bnr.1 m.fl. - Stovner sentrum med byggeområde for boliger og forretninger, tomt for offentlig bygninger, trafikk- område og friområde (felt D m.m. i Tokerudplanen).

Vedtaksdato: 11.12.1972
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201299
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 17 - saken Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V070273, V210575, 35972, V300975, 24674, 28273, V041074, V161183, V110609, V100775

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 99, BNR. 3 m.fl. STOVNER SENTRUM MV.

§ 1. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Tokerud, stadfestet 19.9.66 (S-1352) gjelder i tillegg til nedenfor nevnte bestemmelser i den utstrekning de ikke strider mot disse regler.

§ 2. For boligfeltene
På felt D s kan bygges i maksimum 8 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 1,25. Trygdebolig skal medtas i bebyggelsen. På felt D n kan bygges i maksimum 5 + 3 underetasjer. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,7. Bebyggelsesplaner for feltene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Skoler og idrettsbygg
Bebyggelsesplan for videregående skole og barneskole må godkjennes av bygningsrådet under ett. Idrettsbygningen skal vurderes som et ledd i det samlede skoleanlegg, men kan behandles særskilt.

§ 4. Barneinstitusjoner
Barneinstitusjoner med maksimal byggehøyde på 2 etasjer skal bygges på de viste tomter.

§ 5. Kirke
Forprosjekt for kirke skal forelegges bygningsrådet før byggemelding sendes inn.

§ 6. Senterområdet
Område for boliger, institusjoner og kontor/forretningsbebyggelse. Bebyggelsen skal inneholde nødvendige kulturelle og sosiale virksomheter samt kontor og forretningsvirksomhet. Anlegg for egne trafikkformål skal være innen området. T-banestasjon innarbeides i senteret. Byggemeldinger for enkelte bygninger kan bare behandles på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan pluss forprosjekt som skal godkjennes av bygningsrådet. Maksimal utnyttelsesgrad er 0,65 byggehøyde 8 etasjer.

§ 7. Friområde
Område for park og turveier er en del av det samlede friområde i Tokerudplanen.

Plan- og bygningsetaten
Sist endret: 26.05.2023

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-1401

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.101 bnr.1 m.fl. - felt G i stadfestet reguleringsplan for Tokerudområdet.

Vedtaksdato: 15.06.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701337
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V080769, 21671

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser i tilknytting til felt G på Tokerud, Del av gnr. 101, bnr. 30 og 31. m.fl.

Planen er basert på at biler som eies eller disponeres av beboere skal anbringes i garasjehus. Det skal derfor innen området ikke anordnes andre biloppstillingsplasser for langtidsparkering. Veiene er heller ikke disponert for slik parkering.

S-1352, 19.9.66, paragraf 1 - 7 samt særbestemmelser, paragraf 1 - 6.
Se SÆRBESTEMMELSER, S-1352 a, paragraf 1 - 6.
Se NORMALVEDTEKTER FOR INDUSTRISTRØK YTRE SONE,
Tokerudområdet m. fl., sak 232/63 vedtatt av byplanrådet i møte 30.04.63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR TOKERUDOMRÅDET, OSLO KOMMUNE. S-1352, STADFESTET 19.9.66, PARAGRAF 1 - 7.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Bebyggelsen skal holdes innenfor de byggegrenser som er vist på planen men er ikke bundet til å ligge inntil byggegrense.
Boligfeltene er betegnet med bokstaver A - Y.
Sentrumsområder og felt til offentlig bebyggelse er avmerket på planen med bruksbetegnelse.
Industrifeltene er betegnet I - X.

Innen rammen av planen er bygningsrådet bemyndiget til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

Disse bebyggelsesplaner skal behandles av bygningsrådet i samsvar med de særbestemmelser som er vedtatt av kommunestyret i møte 3. februar 1966 for boligfeltene, sentrumsbebyggelsen, arealer for offentlige institusjoner og anlegg, industriarealer, tomter for bensin- og servicestasjoner samt for eksisterende bebyggelse i Hovinområdet, Fossum nedre og Jesperud.

§ 2. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt utebod, kjeller og loft dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes med en maksimal etasjehøyde på 3 m.

For bolig- og industrifeltene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad, således:
a) For boligfeltene: På felt A kan bygges i maksimum 3 etasjer, og på felt B, F, H, P og Q kan bygges i maksimum 2 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad 0,35.
Feltene D, E, M og N kan tillates bebygget med høyhus. Bygningenes etasjetall fastsettes i bebyggelsesplan. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5.
Feltene G og I kan bebygges i inntil 4 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5.
Feltene C, K, L, O og R skal bebygges med småhus, rekkehus eller atriumhus. Byggehøyde inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2.
Feltene S, T, U og V skal bebygges med småhus, Maksimal utnyttelsesgrad 0,15.
!! For felt Y gjelder tidligere stadfestet plan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
b) For industrifeltene: Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (à 3 m) unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

§ 3. Trondheimsveien, Fossumveien (vei 1406) og Østre Akers veis forlengelse (vei 1359) skal være fasadefrie.

Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Overgang eller undergang for fotgjengere bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser kjøreveg.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjøretrafikk i plan.

De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges

sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet påligger eier eller fester hvis det ikke etter avtale er overtatt av vegvesenet.

§ 4. Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige felt skal sammen med de offentlige parkene og turvegene inngå i en felles parkplan for hele området. Det samme gjelder beplantninger langs vegene. Gangvegene i de offentlige parkområdene og turvegene skal opparbeides etter en samlet plan etter de hovedtraséer som er vist i planen.

§ 5. I planen er avmerket 5 anlegg som søkes bevart som eksempler på eldre stedstypiske gårdsanlegg og stuer.
Det gjelder:
- Rommen søndre som skal bevares som beboelseshus i boligområde.
- Uthusbygningen på Romsås omfattes av planen og skal søkes bevart av hensyn til tunet.
- Stue ved Haugenstuveien syd for Fossum ligger i friareal og kan anvendes for barneorganisasjon.
- Plass ved Haugenstuveien i boligfelt M og Smedstua skal anvendes til daginstitusjoner for barn.

§ 6. Fester av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtekt for Oslo, jfr. paragraf 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965. For øvrig kan unntak gjøres av bygningsrådet hvor slik adgang er presisert i reguleringsbestemmelsene.

Særbestemmelser, paragraf 1 - 6.
(Tillegg til S-1352, 19.9.66)

SÆRBESTEMMELSER vedtatt av bystyret den 3. februar 1966, jfr. Reguleringsbestemmelsenes § 1, siste ledd. TOKERUDOMRÅDET.

§ 1. Boligfeltene.

1. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avstikkende bygg. Dette er av særlig viktighet for høyhus- og blokkområdene.

2. Bygningene skal innredes for beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når særlige grunner taler for det. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

3. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer.

4. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

5. Det skal i boligområdene innpasses i alt 13 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelse av detaljplanen.

6. Foruten de 2 sentra og de eksisterende forretninger i området skal det innpasses 3 nærbutikker for dagligvarer i boligfeltene. Disse skal fastlegges i bebyggelsesplanen etter den teoretiske plassering i reguleringsplanen. Butikkene kan innredes i 1. etasje i boligbygg eller oppføres som egne bygg.

7. To av områdets institusjoner for eldre er vist med teoretisk plassering i boligfelt. Det er et pleiehjem P3 med 7 dekar tomt i felt C og et kombinert alders- og pleiehjem AP4 med 10 dekar tomt i felt D. Anleggene skal innpasses i bebyggelsesplanen og ikke bryte de omliggende boligstrøks karakter. Det kan også innpasses leiligheter for eldre i den vanlige boligbebyggelse, ut over de forutsatte trygdeleiligheter.

8. To av skoletomtene skal arronderes i forbindelse med detaljplanleggingen av tilgrensende boligfelt. Det er fellestomt for barneskole 3 og ungdomsskole 2 ved felt K som til sammen skal være 54 dekar og tomt for barneskole 4 i felt M som skal være ca. 23 da.

9. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
- I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
- under terreng, eller
- som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.

Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

10. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppsatt gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte husenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppsatt gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei, hvis etiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

11. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:1000 for vedkommende felt som viser plassering av de anlegg og institusjoner som er nevnte ovenfor samt beplantninger, planering m.v.. Naturlig vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 2. Sentra.
Området skal inneholde 2 større sentra.

1. Områdets hovedsentrum er i reguleringsplanen plassert ved Tokerud Ø. langs Fossumveiens østside. Det avsatte areal er ca. 33 dekar. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 37 dekar på Fossumveiens vestside. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet, diverse andre institusjoner og anlegg for trafikkformål. Samfunnshuset skal samordnes med Gymnaset, som plasseres inntil senteret. Senteret skal ha et differensiert trafikksystem. Gangveier skal løpe usjenert inn i senterets kjerne.

2. Nord for Haugenstua stasjon er avsatt et areal på ca. 26 dekar til sentrum for de tilliggende områder. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 13 dekar nord for senteret. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet og anlegg for trafikkformål. I forbindelse med senteret skal det innpasses et anlegg med 125 trygdeleiligheter (T1).

3. De enkelte bygg i sentrene kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele sentrumsområdet.

§ 3. Offentlige institusjoner og anlegg.

1. I området skal det innpasses 5 barneskoler (B1 - B5), 2 ungdomsskoler (U1 - U2) og 1 gymnas. Videre en spesialskole. Barneskolene B1 og B5, gymnaset og spesialskolen er vist på planen med tomtegrenser. Tomtene for barneskolene B2, B3 og B4 samt ungdomsskolene er vist teoretisk og skal arronderes ved detaljplanleggingen etter arealbehov 1 dekar pr. klasseenhet. Barneskolene B2 og B5 samt ungdomsskole U1, skal ikke bygges i mer enn 2 etasjer. De øvrige skoler kan bygges i inntil 3 etasjer. Ungdomsskolene og gymnaset skal ha hver sin idrettsplass som i planen er vist teoretisk og som skal innpasses ved detaljreguleringen. Barneskolene skal ha lekeplasser eller mindre idrettsplasser som innpasses ved detaljplanleggingen. Gymnasets planlegging skal samordnes med senterets, jfr. § 8, punkt 1.

2. I alt 14 daginstitusjoner for barn er vist teoretisk plassert på planen og skal innpasses ved detaljplanleggingen. 2 av disse innarbeides i eldre gårdsanlegg som det er ønskelig å bevare. Den ene (Smedstua) ligger i friområde. Den annen (plass ved Haugenstuveien) ligger i boligfelt M. De øvrige 12 daginstitusjoner skal alle innpasses i boligfeltene ved detaljplanleggingen etter den teoretiske plassering som er vist i reguleringsplanen og med den tomtestørrelse (1 1/2 - 3 dekar) som er beskrevet for hver enkelt institusjon. Maksimal byggehøyde 2 etasjer.

3. Området skal ha en fritidsklubb for ungdom i hvert av de 2 sentra. Det skal innpasses møtelokaler for ungdomsorganisasjoner og lagvirksomhet i sentrenes samfunnshus, samt et lokale i forbindelse med barneskole B1.

4. Det skal i området anlegges 7 forskjellige sosiale institusjoner for eldre. 1 pleiehjem og 1 aldershjem / pleiehjem er vist teoretisk plassert i boligfeltene og skal innpasses ved detaljplanleggingen. Et anlegg (T1) med 125 trygdeleiligheter skal innpasses i Haugenstusenteret. Tomt for trygdebolig (T2) med 125 leiligheter er i planen avsatt nær Tokerudsenteret. Trygdeboligene skal bygges med et etasjeantall som harmonerer med tilstøtende boligfelt. Det er avsatt tomter til 2 alders- og / eller pleiehjem, og en tomt til sykehjem / pleiehjem. Alle tomtene inkluderer plass for nødvendige betjeningsboliger. Anleggene skal bygges i maksimum 3 etasjer.

5. I nordre del av industrifelt I skal plasseres en brannstasjon og rodetomt for veivesenet og Oslo Lysverker. Disse anlegg skal samordnes ved detaljplanleggingen.

6. Oslo Lysverker skal ha 2 understasjoner i området Rommen, i felt IV, som utvidelse av eksisterende stasjon, og Tokerud som skal ligge ved barneskole B1. Tomtene skal arronderes ved detaljplanleggingen.

§ 4. Industriarealer.

1. Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (à 3 m), unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

2. Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilstøtende boligstrøk. Vaktmesterleiligheter o.l. kan godkjennes av byplanrådet. Kontorer kan innredes for bedriftens eget behov.

3. Anordning av gårdsplasser og innkjørsler skal utføres slik at parkering, lossing og lasting foregår på bedriftens egen grunn og på tilfredsstillende måte.

4. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 gulvflate industri eller 200 m^2 lager.

5. Bedriftene skal opparbeide regulerte forhager mot vei etter en beplantningsplan som vedtas av byplanrådet og som er samordnet med en felles parkplan for hele området.

6. Industrifeltene skal ha adskilt gående og kjørende trafikk. Gangveier skal føres fra de enkelte bedrifter til det offentlige gangveinett.

7. Hvor ikke annet fremgår under 1-6 ovenfor, gjelder normalvedtekten for industri.

§ 5. Bensin- og servicestasjoner.

1. I området skal det innpasses 7 bensin- og servicestasjoner som alle er vist med teoretisk plassering på planen.

2. Bensin- og servicestasjonene skal utformes i samsvar med "Retningslinjer for plassering og utforming av bensinstasjonsanlegg", vedtatt av byplanrådet 27. april 1965, med eventuelle senere endringer.

§ 6. Eksisterende bebyggelse.

1. For så vidt ikke annen vedtekt gjelder, er den eksisterende bebyggelse i Stovneområdet å betrakte som boligfelt. Ved tilbygg, forandringer eller nybygg, skal den maksimale utnyttelsesgrad for hver tomt være 0,15. Bebyggelsen skal være åpen, i 1 eller 2 etasjer. Det tillates ikke bygget eller innredet for lager- eller industrivirksomhet som kan sjenere boligbebyggelsen.

2. Et felt på 8 dekar rundt Fossum nedre som er angitt med grenselinje på reguleringskart, skal omgis av en byggelinje i 4 meters avstand. Feltet ligger i boligområde og er å betrakte som boligfelt. Det tillates ikke industri- eller lagervirksomhet eller noen annen virksomhet som kan sjenere den omliggende boligbebyggelse. Det reguleres byggelinjer og høyder svarende til de eksisterende bygningers plassering og høyde. Dog tillates ikke låvebygningen gjenoppført i tilfelle brann eller rivning, men byplanrådet kan

godkjenne et bolighus i inntil 2 etasjer og med inntil 300 m^2 grunnflate. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

3. Et felt på 2100 m^2 rundt våningshuset på Jesperud er inntegnet med grenselinje på reguleringskartet. Feltet ligger i et viktig grøntområde og reguleres som offentlig friareal. I eksisterende bebyggelse tillates ikke industri eller lagervirksomhet eller annen virksomhet som kan sjenere grøntområdets bruk eller de nærliggende boligfelter eller som kan føre til kjøretrafikk til eiendommen. I forbindelse med detaljreguleringen innpasses adkomstvei til feltet fra boligfelt D eller E slik at denne minst mulig sjenerer grøntområdet og dets turvei og gangveier. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

!! Se S-1154 - Vedtekter for gnr. 102, bnr.12, Stovner, for felt Y. !!

Oslo

S-1526

Endret regul. og bebyggelsesplan for felt H på Tokerud, gnr. 100, bnr. 39

S-1526 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.04.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901364
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

KDP-18

Kommunedelplan for Alna miljøpark.

Vedtaksdato: 15.05.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200505546

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ALNA MILJØPARK. MÅL, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

MÅL

Hovedmål
Kommunedelplan for Alna miljøpark skal tilrettelegge for gjenåpning og miljøoppgradering av Alna og viktige sidevassdrag fra Alnsjøen til fjorden innen 2020. Den skal gi grunnlag for en variert utvikling av vassdraget med sidearealer for å øke attraktiviteten og gi en styrket identitet til hele Groruddalen. Planen skal utarbeides etter mønster fra kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Delmål

1 Alna miljøpark skal bidra til å styrke byens blågrønne struktur og gi befolkningen gode muligheter for rekreasjon.
Planen skal danne grunnlag for:
a) gjenåpning av Alna og viktige partier av sidevassdrag/bekker
b) bevaring og videreutvikling av det sammenhengende vassdraget og tilstøtende areal- og bygningskvaliteter
c) styrking og videreutvikling av den blågrønne strukturen som premiss for byutviklingen i tilgrensede områder/arealer
d) bevaring og bruk av det eldre bosettingsrelaterte kulturlandskapet og kulturminner av ulik tidsalder
e) utvikling av et sammenhengende turveinett langs Alna med sidebekker
f) bedret tilgjengelighet til Alnas rekreasjonsområder fra byområdene rundt

2 Alna miljøpark skal sikre biologisk mangfold og god vannkvalitet.
Planen skal danne grunnlag for:
a) sikring av viktige leveområder for planter og dyr
b) at viktige naturområder ikke nedbygges
c) at kravene i vannforvaltningsforskriften oppfylles så langt som mulig
d) skjøtsel og bærekraftig bruk av lokal, kulturbetinget vegetasjon og kulturlandskap

3 Alna miljøpark skal legge til rette for urban utvikling som bygger på de mulighetene som aktiv bruk av vann gir.
Planen skal danne grunnlag for:
a) bruk av Alna som drivkraft i en framtidsrettet byutvikling
b) sikring og viderebygging på kulturminner og lokale verdifulle særtrekk
c) utforming av nye vannløp, sedimentasjonsdammer og vannspeil
d) utvikling av harmoniske byrom med rike opplevelses- og trivselselementer

BESTEMMELSER
Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

A. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 Avgrensing
Planområdet omfatter de områder som vist på plankart datert 18.06.2009, sist revidert 28.02.2013.

§ 2 Oversikt over formål, områder med særlige bestemmelser og områder unntatt fra rettsvirkning
Byggeområder (§ 20-4, 1. ledd nr. 1)
- Friområde: park
- Friområde: naturområde
- Friområde: idrettspark
- Bolig
- Næringsområder
- Blandet formål (gjeldende regulering opprettholdes)
- Offentlig/allmennyttig formål

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§ 20-4, 1. ledd nr. 5)
- Elv/bekk
- Dam

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4, 1. ledd nr. 6)
- Vei/jernbane/T-bane
- Hovedsykkelvei
- Hovedturvei
- Viktige tverrforbindelser
- Annen turvei
- Krysningspunkt mellom elv/bekk og infrastruktur

Områder med særlige bestemmelser
- Område med krav til ny reguleringsplan (§ 20-4, 2. ledd punkt a))
- Område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse (§ 20-4, 2. ledd punkt b))
- Siktlinjer (§ 20-4, 2. ledd punkt b))

Unntak fra rettsvirkning (§ 20-4, 2. ledd punkt h))
- Bolig/næring/offentlig/almennyttig formål
- Område unntatt fra juridisk bindende virkning
- Elv/bekk – prinsipptrasé unntatt juridisk binding
- Bevaringsverdig bygning/anlegg

§ 3 Planens rettsvirkning
Plankartet og tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for planområdet, dersom ikke annet er angitt. Eksisterende planer opprettholdes i den grad de ikke er i strid med denne planen. Gjeldende planer i områder med forslag til ny arealbruk er vist i vedlegg 3.

§ 4 Hensikten med planen
Kommunedelplanen skal sikre og tilrettelegge Alna og Tokerudbekken som en viktig blågrønn struktur fra Lillomarka/Gjelleråsen til fjorden. Den skal legge til rette for bymessig utvikling som ivaretar de muligheter som aktiv bruk av vann gir. Den skal også sikre gjenåpning, miljøoppgradering, grønnstruktur, biologisk mangfold og kulturminnevern langs Alna og Tokerudbekken med viktige sidebekker på hele strekningen. Tilgjengelighet til miljøparken skal sikres for alle brukergrupper innenfor planens hovedmålsetning. Planen skal legge til rette for at vannforvaltningsforskriften oppfylles.

§ 5 Definisjoner
Med "tiltak" i disse bestemmelser og retningslinjer menes tiltak etter plan- og bygningsloven.

B. FELLESBESTEMMELSER

§ 6 Byggeområder
I byggeområder angitt A – F og byggeområder – friområder skal det ikke iverksettes tiltak uten at dette skjer på grunnlag av ny reguleringsplan. Ombygginger og mindre til- og påbygg uten negative miljøvirkninger for Alna miljøpark kan av kommunen unntas fra plankravet. Åpne bekker skal opprettholdes. Ved gjennomføring av tiltak innenfor byggeområder angitt A – F og byggeområder - friområder skal det sikres at elv/bekk blir gjenåpnet i henhold til angitt prinsipptrasé. Ved tiltak i byggeområder – friområder skal det sikres at turvei eller annen offentlig tilgjengelig gangforbindelse blir etablert som vist i prinsipp på plankartet, med en bredde på minst 30 meter hvis ikke denne plan angir noe annet. Der det ikke er mulig å sikre grønne turdrag mellom friområder, skal viktige gangforbindelser utformes med høy materialkvalitet, bevisst bruk av vegetasjon og med utgangspunkt i lokale særtrekk. Tiltak i områdene der det er vist dammer på plankartet må sikre at disse blir anlagt i prinsipp som vist på plankartet. Dam tilrettelegges som sedimenteringsdam eller på annen måte med rensefunksjon for vannet og den skal ha en god biologisk funksjon. Større terrenginngrep, utendørs parkering eller lagring tillates ikke innenfor disse områdene. Utfylling i elv/bekk tillates ikke. Tiltak på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet skal lokaliseres og utformes slik at den bevaringsverdige bebyggelsen bevares.

6.1 Byggeområder – boliger
Innenfor områdene markert som "område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse" på plankartet tillates ikke tiltak lenger ut fra bygningskroppen enn 2 meter. Åpen bekk og kantvegetasjon skal opprettholdes.

6.2 Byggeområder - friområder
Innenfor disse områdene kan det ikke iverksettes tiltak, herunder terrenginngrep, som vanskeliggjør områdets bruk som friområde.

6.3 Byggeområder - friområder - park
I disse områdene prioriteres områdets bruk til friluftsaktiviteter uten særlig teknisk tilrettelegging. Mindre tiltak for å ivareta formålet kan tillates. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at verdifulle, karakteristiske landskapsformer og verdifull vegetasjon kan bevares.

6.4 Byggeområder – friområder - naturområde
I disse områdene skal områdets natur- og kulturlandskapsverdier prioriteres. Innenfor disse områdene kan det ikke gjennomføres tiltak, inklusive terrenginngrep, i strid med disse verdier. Enkel turvei, tilrettelegging for oppholdsarealer og gangforbindelse over elv/ bekk som tar hensyn til natur- og kulturminneverdiene kan tillates.

6.5 Byggeområder – friområder - idrettspark
I disse områdene skal områdets bruk til idrettsformål prioriteres. Tiltak som innbefatter slike formål kan gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Arealene skal være allment tilgjengelige.

§ 7 Gjenåpning av vassdrag
Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og hvor tilgangen til ubebygde arealer er begrenset, skal tiltak gis en bymessig utforming med høy materialstandard for tiltaket og det gjenåpnede vassdraget.

§ 8 Landskap
Siktlinjer og utsiktspunkter som vist på plankartet skal opprettholdes for alle tiltak innenfor planområdet. Siktlinjene skal sikre utsyn og visuelle sammenhenger til/fra hovedelementer i bylandskapet.

§ 9 Lokalklima og luftkvalitet
Bebyggelse skal orienteres og utformes slik at områdets egenventilering opprettholdes.

§ 10 Trær og vegetasjon
Ved søknad om tiltak i områder med store trær og annen verdifull vegetasjon skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at denne vegetasjonen kan bevares og gis gode vekstforhold. Vegetasjon som i kommunens naturdatabase er registrert som "nasjonalt viktig", "regionalt viktig" og "lokalt viktig naturtype" på kommunedelplanens vedtakstidspunkt, regnes alltid som verdifull vegetasjon. For store trær må det avsettes tilstrekkelig plass for utviklingsmuligheter til rotsystem og krone (rotsonen tilsvarer minst treets kronediameter). Som en del av utomhusplan for tiltak skal det utarbeides en marksikringsplan som viser tiltak for sikring av verdifull vegetasjon i bygge- og anleggsperioden.

§ 11 Kantvegetasjon

Areal for kantvegetasjon langs åpne strekninger av vassdrag skal sikres og kantvegetasjon skal opparbeides samtidig med tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 12 Kulturminner
Tiltak, herunder tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet, skal lokaliseres og utformes slik at bevaringshensynet ivaretas. Tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 13 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak.

§ 14 Kryssing av vei, bane og annen infrastruktur
Ved tiltak som omfatter veier, baner, kabeltraseer og rørsystemer som krysser eller berører vassdrag, friområder og kulturminner skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at den økologiske balansen i vassdraget opprettholdes/ reetableres, og de kulturhistoriske verdier opprettholdes og videreutvikles. Fremkommeligheten for turgåere langs vassdraget må sikres. Krysningspunkter for turvei skal gis en tydelig og trafikksikker utforming.

§ 15 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved tiltak innenfor planens hovedformål. Der hvor prinsippene kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne- og naturinteresser skal hensyn til dette balanseres mot hensyn til ferdsel og tilgjengelighet.

C. BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER

§ 16 Delområde 2 Grorudparken
I område B ("Shoddyfabrikken") kan bebyggelsen brukes som kulturanlegg *eller til næringsformål.*

§ 17 Delområde 4 Tokerudbekken
I delområdet kan tillates anlegg for nødvendig etterdrift av Rommenfyllinga knyttet til gassoppsamling, sigevannsoppsamling, eventuell rensing med videre. Område F kan brukes til idrettsanlegg, fortrinnsvis knyttet til øvrige idrettsanlegg på Rommensletta. Tiltak skal tilrettelegge for at det opparbeides torg/ møteplass med god og trafikksikker gangforbindelse til Rommen T-banestasjon og til idrettsanleggene på Rommensletta, i tråd med kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vestlibanen idrettsanlegg ved Rommen skole forutsettes opprettholdt med areal som i eksisterende situasjon. Endelig plassering avklares i reguleringsplan sammen med vedtatt med blant annet trasé for gjenåpnet Tokerudbekk.

I Friområde – idrettspark, mellom Østre Aker vei og jernbanen, tillates etablert idrettsanlegg/hall for skating.

§ 18 Delområde 5 Nylandsparken
Tiltak, inklusive tiltak for tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved eksisterende jernbanebro ("AGA-broen") over Alna tilknyttet gnr. 114 bnr. 102, skal utformes slik at bevaringshensynet ivaretas og broen kan brukes som gangforbindelse knyttet til Alna miljøpark. Tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Alna idrettssenter forutsettes opprettholdt i samsvar med vedtatt reguleringsplan (S-4182, vedtatt 16.11.2005) og godkjent skjøtselsplan.

§ 19 Delområde 10 Kværner - Lodalen
Ved utbygging av eiendommen Enebakkveien 69 skal Alna med Kværnerfossen gjenåpnes, og det skal legges til rette for et grøntdrag med turveiforbindelse langs elven. Eksisterende vannløp til fjorden (rør og tunnel) legges til rette som overløp.

ROS-analyse og forslag til avbøtende tiltak knyttet til gjenåpning av Alna langs Dyvekes vei og fra Dyvekes bro til vannspeilet i Middelalderparken skal forelegges Jernbaneverket til uttalelse.

Retningslinjer

D. FELLES RETNINGSLINJER

R 1 Byggeområder
Landskapshensyn bør inngå som tema i tidlig fase i plan- og byggesaksprosesser. Ved større tiltak må dette temaet alltid vurderes. Behovet for utarbeiding av egen landskapsanalyse må vurderes. Det bør redegjøres for avbøtende tiltak. I reguleringsplan innenfor byggeområder betegnet A-F må konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap og vannkvalitet dokumenteres. Lysreklame eller flombelysning må ikke innrettes slik at de fremstår som visuelt forstyrrende sett fra miljøparkens friområder og turveier.
Terrenginngrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates. Det bør redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. System for håndtering av overvann bør utnyttes som opplevelses- og estetisk element i grønnstrukturen. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster. Etablering av grønne tak bør vurderes som del av den lokale overvannshåndteringen.

R 2 Byggeområder - friområder
Terrenginngrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates.
Gjenåpning av elv/ bekk skal ha en utforming slik at minst "moderat økologisk tilstand" i henhold til vannforvaltningsforskriften oppnås. Ved beplanting og massetilførsel i friområder bør det benyttes stedegne plantearter og rene masser uten fremmede arter. For å ivareta områdenes natur-, kulturminne- og rekreasjonsverdier bør det utarbeides skjøtselsplan for hvert område. Den enkelte skjøtselsplan bør inneholde mulighet for lokal involvering der det er hensiktsmessig. Dette kan brukes som middel til å skape lokalt ansvar og tilknytning for det enkelte delområde. Belysning bør plasseres og utformes med hensyn til områdenes miljø-, natur- og kulturminneverdi.

R 3 Byggeområder - friområder - park
Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 4 Byggeområder - friområder - naturområde
Stedegen og kulturbetinget vegetasjon søkes bevart og fremmede problematiske arter bør søkes fjernet. Åpning og biotopmessig restaurering av lukket bekk samt restaurering og skjøtsel (jordbruk, beite) av kulturbetinget vegetasjon kan tillates. Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 5 Gjenåpning av vassdrag - dam
Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag bør det gjennomføres en naturfaglig vurdering av området som sammen med estetiske og byplanfaglige hensyn legges til grunn for beplantning og andre tiltak. Utforming av gjenåpnet vassdrag i tråd med naturfaglige prinsipper innebærer krav til utforming av elveprofil, bunnsubstrat og sidekanter som levested for dyr og planter. Gjenåpnede vassdrag bør tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet for å styrke den blågrønne strukturen og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Der forholdene ligger til rette for det bør elv/ bekk i størst mulig grad gjenåpnes i sine historiske bekkeløp. Dammer må utformes slik at de kan være et attraktivt element i by- og lokalmiljøet. Konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap skal alltid dokumenteres i forbindelse med løsning for fremføring av gjenåpnet elv/ bekk.

R 6 Trær og kantvegetasjon
Etablert kantvegetasjon som har dokumentert ugunstig virkning for naturlig utlufting kan skjøttes på en måte som ivaretar hensyn både til utlufting og naturverdiene. Før gjennomføring skal skjøtselstiltak veies mot naturverdiene som ligger i å beholde etablert kantvegetasjon. Tiltak og forvaltning av kulturbetinget vegetasjon knyttet til kulturminner bør skje i samsvar med skjøtselsplan. Døde trær søkes bevart der de står eller ligger, dersom dette ikke strider mot hensyn til sikkerhet for opphold og ferdsel, kulturlandskap og kulturminner.

R 7 Kulturminner

Det er forbudt å skade eller utilbørlig skjemme med videre kjente automatisk fredete kulturminner, jamfør kulturminnelovens § 3. Byantikvaren har ansvar for å påse at det utføres nødvendige tiltak for pleie og anskueliggjøring av disse. Tiltakene bør innarbeides i skjøtselsplanen for området. Hensynet til automatisk fredete kulturminner er for øvrig ikke avklart i planen. For alle offentlige og større private tiltak kreves arkeologisk registrering jf. kulturminneloven § 9, med unntak av tiltak som er hjemlet i reguleringsplan vedtatt etter 15.02.1979. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i god tid før planlagt realisering av tiltak.

R 8 Stille områder
Samtlige "Byggeområder – friområder - naturområde" i planområdet, med unntak av område øverst langs Tokerudbekken og område øst for Smalvollveien, inngår i stille område "Alnaelvkorridoren" i Handlingsplan mot støy i Oslo 2008 – 2013. Stille områder bør forvaltes i tråd med statlig retningslinje for håndtering av støy i arealplanleggingen (rundskriv T-1442) eller senere retningslinjer som erstatter denne. Tiltak i planområdet som betyr økt støy innenfor stille område bør ikke tillates. Ved tiltak som etter kommunens vurdering kan bety økt støynivå for stille område bør støyforholdene dokumenteres. Det bør også redegjøres for hvordan støyforholdene kan forbedres gjennom avbøtende tiltak.

R 9 Viktige gangforbindelser utenom friområder
Eksisterende grønne kvaliteter langs gangforbindelsen bør bevares. I planforslag for områder med større eksisterende trær langs gangforbindelsen bør det vurderes å sikre trærne særskilt (avmerket på plankartet) i forslag til detaljregulering eller ved at de angis på eget marksikringskart. Utover de overnevnte forhold skal det legges til rette for sammenkobling med andre nærliggende turdrag og stier utenfor kommunedelplanen der det regnes som hensiktsmessig. Denne intensjonen må gjelde for hele elvedraget. Det er viktig at koblingen mellom byggeområde, friområde, park og naturområde i Alna Miljøpark sees i forhold til byens øvrige turveisystem og marka. Det skal tilrettelegges for en blågrønn korridor fra Østensjøvannet.

E. RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER

R 10 Delområde 2 Grorudparken
Groruddammen bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området.

R 11 Delområde 4 Tokerudbekken
Gjenåpning av Tokerudbekken må skje på grunnlag av dokumentert løsning, etter uttalelse fra fagmyndighet, knyttet til fare for setninger i grunnen og lekkasje til deponi. Dam som etableres ved Rommen skole bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Ved regulering av område F må det legges fram dokumentasjon på tekniske løsninger med hensyn til jordforurensning knyttet til tiltak på Rommenfyllinga. Godkjenning av dokumentasjon og løsninger skal skje etter at fagmyndighet har uttalt seg.

R 12 Delområde 5 Nylandsparken
Det bør etableres et grøntdrag langs Nedre Kalbakkvei, fortrinnsvis minst 30 meter bredt, med gjenåpnet Veitvetbekk. Planlagt gang-/sykkelvei kan fungere som ledd i turveisystemet. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området. Grøntdraget langs Nedre Kalbakkvei bør bygge opp om Nedre Kalbakkvei - Tvetenveien som en grønn, strukturerende tverrforbindelse mellom Lillomarka og Østmarka. Tverrforbindelsens rolle for kjøretrafikk, sykkeltrafikk og gangtrafikk må ivaretas i samsvar med vedtatte planer.

R 13 Delområde 6 Alfaset - Alnabru
Disse retningslinjene gjelder ikke innenfor planområdet for reguleringsplan for del av terminalområde på Alnabru, vedtatt den 17.02.2010 (S-4500).

R 14 Delområde 8 Bryn
Rammeplan for Bryn skal være veiledende for utviklingen i område betegnet D på plankartet. I dette området skal bebyggelsen orienteres i elveløpets lengderetning, for å sikre utlufting. Utbygging bør skje på grunnlag av detaljert klimavurdering. I dette området bør Oslo kommunes høyeste ambisjoner om fortetting og urbane grønne kvaliteter være en rettesnor. Det må velges strategier som ikke gjør Brynområdet til en fremtidig barriere i Alna Miljøpark. I henhold til paragraf 13 Overvannshåndtering kan dette være et område for utvikling

av grønne tak i forbindelse med nybygging. Trær og kantvegetasjon blir ekstra viktig for å beholde en form for grøntpreg langs denne delen av Alnaelva.

R 15 Delområde 9 Etterstad - Svartdalen
I område betegnet E på plankartet skal bevaringsverdig industribygning og verdifull vegetasjon søkes bevart. I området øst for Enebakkveien kan det vurderes etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende for å bringe aktivitet inn i området.

R 16 Delområde 10 Kværner - Lodalen
I Kværnerområdet bør regulert vannspeil tilrettelegges slik at det blir en del av Alnas gjenåpnede løp gjennom området. Som grunnlag for endelig vedtak for gjenåpning av elvestrekning langs Dyvekes vei og videre til vannspeilet i Middelalderparken skal det foreligge dokumentasjon av tiltaket på prosjekteringsnivå. ROS-analyse som identifiserer mulige hendelser må foreligge og avbøtende tiltak må være fastlagt senest ved innlevering av rammesøknad for tiltaket.

Kommunedelplan med mål og bestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 06.03.2013 sak 62 og 15.05.2013 sak 154
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.05.2013

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-1499

Endret reguleringsplan for del av vei 8010 samt reguleringsplan for del av veiene 1394, Fossumveien, og nordre del av Fossumkroken.

S-1499 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.11.1968
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196801232
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

21671

Gnr101 bnr.59, Stovner - Felt G Protest mot garasjehus (syd).

21671 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.06.1971
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197102738
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se reg.best. S-1401 og S-1352
Knytning(er) mot andre planer: S-1401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

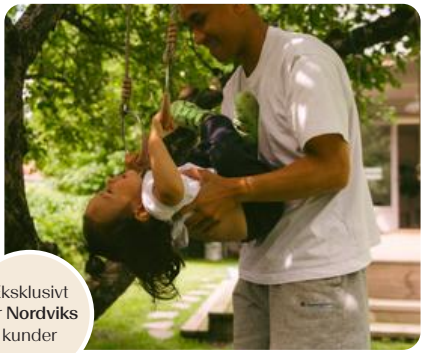
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0060/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tante Ulrikkes vei 20A 0984 OSLO

Betegnelse: Gnr 101, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no