

Æ

# Tante Ulrikkes vei 20A

0984 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Daria Zuzanna Dymarska**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

[dzd@eie.no](mailto:dzd@eie.no)

EIE Ensjø

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	76
Kort om oss .....	153

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Tante Ulrikkes vei 20A, 0984 Oslo, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Andelsnr. 181 Orgnr. 948517426 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 64 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 62 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

## AREAL

Primærom: 62 kvm, Bruksareal: 64 kvm, BRA-i: 62 kvm, BRA-e: 2 kvm, TBA: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1970

## TOMT

Festet fellestomt kvm

## PRISANTYDNING

2 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Rodrigo Pena Takstdato: 19.09.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 468 378,87,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 35 235,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 990 000,- (Prisantydning)

kr 468 378,87 (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 458 378,87 (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 467 559,87 (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 475 809,87 (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 456,- pr. mnd.

Herav:

Fellesutgifter likt fordelt: 128,-

Bilplass: 315,-

Fellesutgifter: 5 013,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, garasje plass, grunnpakke TV og bredbånd, renter og avdrag felleslån, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Magdalena Melisa Majewska

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

#### Velkommen til Tante Ulrikkes vei 20A!

En lekker 2-roms leilighet med flott sydvest-vendt balkong på 7 kvm og en arealeffektiv planløsning. Leiligheten har lekre farge- og materialvalg som er gjennomgående, og en sentral beliggenhet på Stovner med nærhet til flotte fasiliteter.

Leiligheten består av en romslig entré, stue, kjøkken, lekkert bad



og soverom. Fra stue er det tilkomst til balkong på 7 kvm som har fine solforhold og utsikt. Det disponerer egen bod i underetasjen på 2 kvm, samt egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

#### **Kvaliteter:**

- Lekker 2-roms
- Garasjeplass
- Sydvest-vendt balkong 7 kvm
- Bod 2 kvm
- Lekker bad tatt i regi av brl i 2019
- Nye innerdører fra 2024
- Nytt servantskap fra 2024
- Ny benkeplate, samt vask og blandebatteri fra 2022
- Et godt soverom
- Lekre farge -og materialvalg
- Sentral beliggenhet på Stovner
- Nærhet til tur -og naturopplevelser
- Flere fritidsaktiviteter i nabolaget
- Kort vei til kollektivtransport

#### **PARKERING**

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger i et sentralt og rolig boligområde på Stovner med nærhet til flotte fasiliteter. Her bor du med direkte tilgang til både sentrum og flere turområder.

Nærområdet byr på flotte fasiliteter med dagligvarehandler som Nærbutikken som befinner seg i selve borettslaget, REMA 1000 og KIWI i gangavstand fra leiligheten. Det er flere restauranter, treningssenter og andre fasiliteter i området. Du finner også Stovner senter med et bredt og rikt utvalg av forretninger og servicetilbud.

For den aktive er det flere grønt - og turområder med kort vei til både lekeplass, golfbane, fotball- og løpebane. Det finner også Diskgolfpark som er åpen og gratis for alle - en perfekt aktivitet med venner og familie.

Bydel Stovner har en rekke barnehager og skoler i nærområdet med korte avstander fra leiligheten.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og t-bane. Fra Stovner senter går linje 4 og 5 med t-banen, i tillegg til gode bussforbindelser fra Stovner.

#### **BEBYGGELSE**

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

#### **TOMT**

Festet fellestomt, kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med dørcalling.

Inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innvendig bod.

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 7 kvm.

Leiligheten disponerer en bod i underetasjen på 2 kvm.

#### **BYGGEMÅTE**

##### **Bygning generelt:**

Boligbygg over 4 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og malte murkonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget).

##### **Vinduer og dører:**

Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB, samt kikkeshull. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 1986.

##### **Balkong:**

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 7m<sup>2</sup>. Balkongen er belagt med tretremmer og har rekkverk av stålkonstruksjoner og fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 87cm.

##### **Innvendig:**

Gulvflater er belagt med laminat. Vegger med malte flater. Himlinger med malte flater og malte plater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom og innvendig bod.

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av stue.

##### **Baderom:**

Baderom fra 2019. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget susternekasse. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekraner er plassert på vegg. Avtrekksventil for mekanisk avtrekk er plassert i himling.

#### **Kjøkken:**

Gulvflate er belagt med laminat. Vegger med malte flater og fliser. Himling med malt flate. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ukjent årstall. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Oppvaskmaskin. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, stekeovn og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper med fuktsensor er plassert i fordelerskap.

#### **Tekniske installasjoner / utstyr:**

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekraner er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Rodrigo Pena . For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

*Det foreligger ingen informasjon fra selgers egenerklærings skjema.*

#### **BODER**

Leiligheten disponerer en bod i underetasjen på 2 kvm. Innvendig bod.

## Standard

#### **STANDARD**

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Følgende dokumenter foreligger:

- Ferdigattest gjeldende balkongutvidelse datert 22.12.1999
- Ferdigattest gjeldende boligblokk datert 26.01.1973

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. KAN DU DOBBELTSJEKKE DARIA?

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

## Økonomi/drift

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 5 456,- pr.mnd.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

XXXXX er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har 1 lån i Handelsbanken med følgende betingelser:

Lånenr.: 94927048773

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Restsaldo 246 083 234,63

Innfrielsesdato: 01.03.2058

Type rente: Flytende

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Polisenummer: 2495926-1.2

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 858

165,- Som sekundærbolig Kr. 3 261 027,-

## BORETTSLAG

Borettslag: Fossum Terrasse borettslag, Orgnr: 948517426

### Generelt om borettslaget:

- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning

- Revisor: BDO

### Planer i borettslaget:

- Det er gamle vinduer i borettslaget, som på sikt vil trenge utskifting som vil føre til en økning i felleskostnadene

- Etablering av uteplass mellom blokk 10 og 12

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

## FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning avd. forkjøp

## STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

## DYREHOLD

Det er tillatt med en hund per leilighet. Dersom det er ønske om flere må det søkes om til styret.

Hold av katt er forbudt i borettslaget, kun tillatt med inne katt.

Se husordensregler for nærmere bestemmelser.

## DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseliste.

## RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad.

#### 1896/900370-1/105 Erklæring/avtale

24.01.1896

AVSTÅELSE AV GRUNN TIL VEGANLEGG TIL OSLO KOMMUNE

OVERFØRT FRA GNR 101 BNR 5

Overført fra: 0301-101/30

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 1909/900225-1/105 Erklæring/avtale

01.10.1909

FRAVIKELSESKJENNELSE OVER GRUNNAVSTÅELSE TIL AL

GLOMMENS

TRESLIPERI

Overført fra: 0301-101/30

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 1909/900226-1/105 Erklæring/avtale

01.10.1909

FRAVIKELSESKJENNELSE OVER GRUNNAVSTÅELSE TIL AS

GLOMMENS

TRESLIPERI

OVERFØRT FRA GNR 101 BNR 5

Overført fra: 0301-101/30

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 1924/901123-1/105 Erklæring/avtale

11.01.1924

FRAVIKELSESKJENNELSE I ANL EKSPROPRIASJON AV GRUNN TIL

ELEKTRISKE LEDNINGER

Overført fra: 0301-101/30

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 1938/2555-1/105 Erklæring/avtale

08.03.1938

Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 0301-101/30  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1951/7955-1/105 Erklæring/avtale**

**04.07.1951**

BEST OM KLOAKKLEDNING  
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT  
Overført fra: 0301-101/30  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1951/9360-1/105 Erklæring/avtale**

**10.08.1951**

BEST OM KLOAKKLEDNING  
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT  
Overført fra: 0301-101/30  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1967/12269-1/105 Erklæring/avtale**

**14.09.1967**

VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT  
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG  
KLOAKKVESEN  
Overført fra: 0301-101/30  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1967/15978-1/105 Erklæring/avtale**

**16.11.1967**

RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON  
OVERFØRT FRA GNR 101 BNR 32  
Overført fra: 0301-101/30  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1968/11310-1/105 Erklæring/avtale**

**06.08.1968**

RETT FOR FREMT UTSK PARSELLER TIL Å LEGGE VANN OG  
KLOAKKLEDN  
OVER HVERANDRES PARSELLER  
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG  
KLOAKKVESEN  
Overført fra: 0301-101/30  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1970/5730-1/105 Erklæring/avtale**

**07.04.1970**

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:101 Bnr:55  
RETT TIL Å BENYTTETILFLUKTSROM

**1970/16465-5/105 Festekontrakt - vilkår**

**01.10.1970**

festetid: 90 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 60 000  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

1980/5565-1/105 \*\* Nye vilkår  
05.03.1980

**1972/11962-1/105 Erklæring/avtale**

**13.07.1972**

RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON

**1979/17658-1/105 Erklæring/avtale**

**10.07.1979**

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:101 Bnr:105  
Bestemmelse om adkomstrett

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

**FESTEAVTALE**

Eierform: Festet fellestomt

**UTLEIE**

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

**VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

**REGULERING**

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 15.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-1401 vedtatt 15.06.1967, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse

områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside:  
<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

#### Pågående byggesaker pr.18.09.24:

- Saksnr. 202203158: Aasta Hansteens vei 2 - Oppføring av Stovner Omsorg+ med tilhørende uteområder  
Venter på tilleggsdokumentasjon.  
Link til sak:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202203158>
- Saksnr. 202457276: Aasta Hansteens vei 2 - Riving av undervisningsbygg  
Tillatelse gitt.  
Link til sak:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457276>
- Saksnr. 202103830: Aasta Hansteens vei 6 - Riving av barnehage  
Igangsettingstillatelse gitt.  
Link til sak:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202103830>

#### Pågående plansaker pr.18.09.24:

- Saksnr. 202008735: Stovner - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - Fossumberget barnehage  
Omsorgsbygg Oslo KF ønsker å omregulere eiendom 100/ 80 fra tomt for offentlig bygning (allaktivitetssenter), til barnehage.

Følg saken her:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008735>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 990 000,- (Prisantydning)  
kr 468 378,87 (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 458 378,87 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))  
-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)  
-----  
kr 3 467 559,87 (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))  
-----  
kr 3 475 809,87 (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egengerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 1,5 %
- Tilrettelegging: 17 500,-
- Visnings-/overtagelseshonorar: 3450,-/stk.
- Markedspakke: 19 900,-
- Oppgjør: 8300,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

91-24-0225

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke

kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Ensjø Eiendomsmegling AS  
EIE Ensjø  
Org. nr: 921542690  
Gladengveien 24  
0661 Oslo  
Tlf: 22 34 34 64

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Daria Zuzanna Dymarska

#### **SAKSBEHANDLERE**

Daria Zuzanna Dymarska  
EIE Ensjø  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 46 36 40 86 / E-post: [dzd@eie.no](mailto:dzd@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?

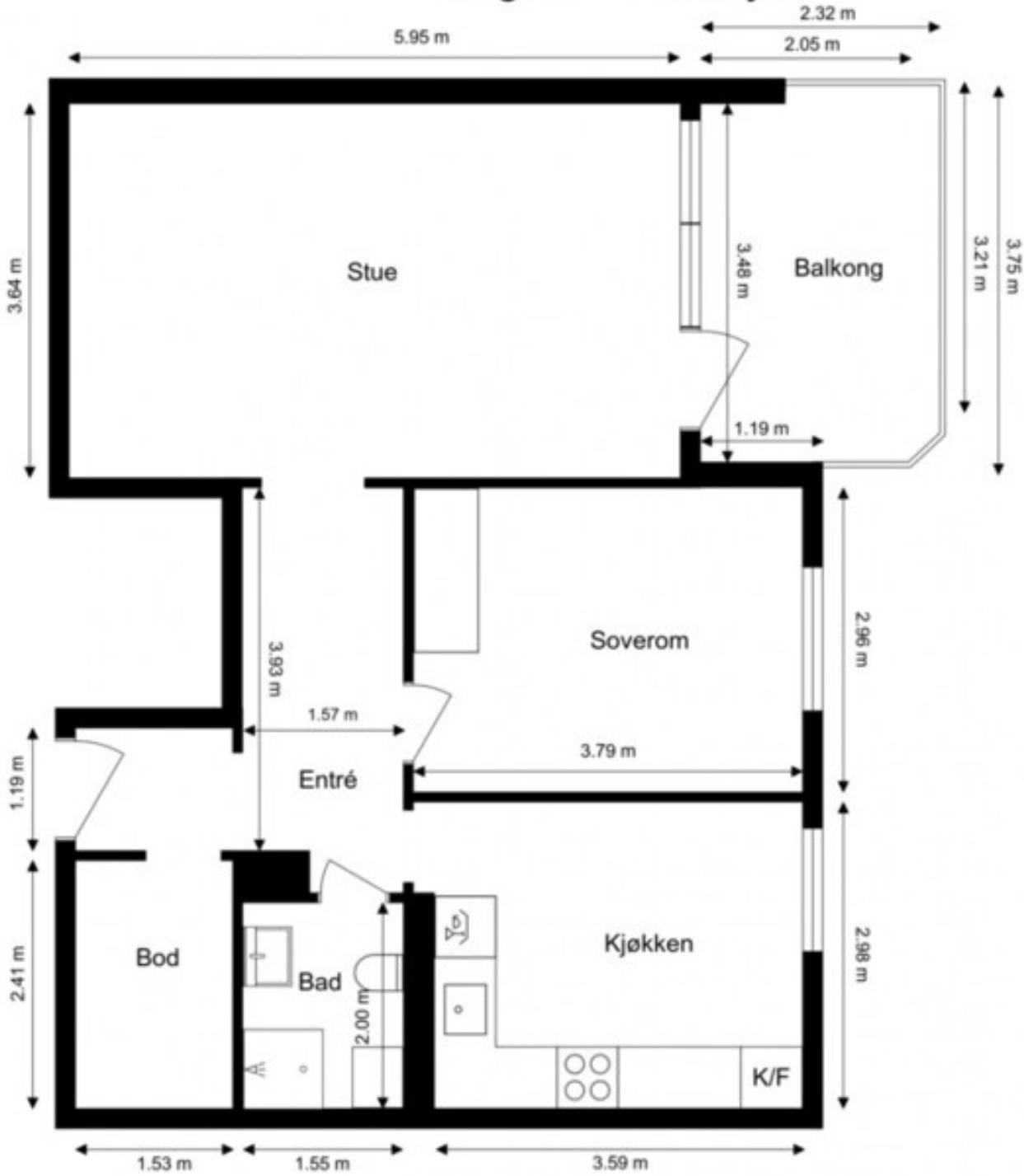








Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15062403



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)









# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning









王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling























**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling



















# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Tante Ulrikkes vei 20A  
0984 OSLO  
Gnr./Bnr.: 101/59  
Andelsnr. : 181  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 64 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 64 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 19.09.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rodrigo Peña

Mobil: 41279039

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	19.09.2024
Referansenummer	15062403
Meglerforetakets oppdragsnummer	91-24-0225
Hjemmelshaver/selger	Magdalena Melisa Majewska
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Magdalena Melisa Majewska
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	24.09.2024 14:45

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Tante Ulrikkes vei 20A
Postnummer/sted	0984 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	101/59
Andelsnr.	181
Borettslag / Sameie	Fossum Terrasse borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1970		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Fossum Terrasse Borettslag beliggende i bydel Stovner i Oslo kommune. Borettslaget består av 466 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sittebenker, sykkelstativer, lekeapparater, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og malte murkonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon teknet med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB, samt kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 1986. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, soverom, kjøkken, stue og innvendig bod.

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en biloppstillingsplass i felles garasjebygg, samt en bod i underetasje.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



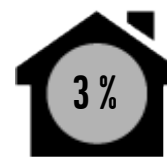
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3.etasje	62			62	7
	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue og innvendig bod.				Sydvest-vendt balkong.
Underetasje		2		2	
		Bod			
SUM	62	2		64	7
<b>Total bruksareal: 64 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i underetasje på 2m<sup>2</sup> (BRA-E)

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 7m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten inneholder 58m<sup>2</sup> P-ROM og 4m<sup>2</sup> S-ROM. S-rom består av innvendig bod.

# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderom fra 2019. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisernekkasse. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekraner er plassert på vegg. Avtrekksventil for mekanisk avtrekk er plassert i himling.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking i innvendig bod mot baderom og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 53,8 %, temperatur 22,0 grader C og duggpunkt 12,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 25mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2 Overflater vegger	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Kjøkken

Gulvflate er belagt med laminat. Vegger med malte flater og fliser. Himling med malt flate. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ukjent årstall. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, stekeovn og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper med fuktsensor er plassert i fordelerskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør

	TG 2 Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Innredning	Det registreres stedvis hakk/riper på innredning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Øvrige rom

---

Gulvflater er belagt med laminat. Vegger med malte flater. Himlinger med malte flater og malte plater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom og innvendig bod.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 <b>TG 2</b>	Overflater gulv	Det registreres stedvis knirk på gulvet. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til innerdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Etasjeskiller - 3. etasje

---

Etasjeskille av betong.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av stue.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 9mm.
--	-----------------	---

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekranter er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran

 <b>TGIU</b>	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	-----------	---

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 2,22 meter på bad, 2,40 meter i stue, og 2,44 meter i øvrige rom.

## Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. I tillegg er det ikke fremlagt dokumentasjon på anlegg fra eldre årstall.

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB, samt kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 1986.



TG 2

Vinduer

Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.

Dører

Yterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong på 7m<sup>2</sup>. Balkongen er belagt med tretremmer og har rekkverk av stålkonstruksjoner og fasadeplater. Rekkverkhøyden er målt til 87cm.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflatebehandlingen på gulvflate er slitt og trenger fornying. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Nytt dørblad baderom i 2024.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring med følgende arbeidsbeskrivelse:  
Varmekabler på bad i støp med termostat ved dør. Lys på bad o/servant med egen bryter.  
Downlight i tak på bad med dimmer. Ny kurs for stikk til vaskemaskin (VM). Ny kurs for lys, stikk, varmekabel og tørketrommel. Kurs for bad/tørketrommel (bad/TT) og vaskemaskin (VM) er trekt i samme rør men med forskjellige farge på ledninger. (VM sort/grå og Bad/TT blå/brun).  
Montering av kanaler og styrekabler for ventilasjon i leilighet med styrepanel ved bad. Stikk til forbrukerutstyr ved servant på vad. Stikk for aquastopp i fordelerskap på bad.  
Montering av stikk til kjøkkenbatteri. Forutsetter at eksisterende merking og kursfortegnelse i sikringssskap er i samsvar med øvrig installasjon.

Signert og datert den 02.09.2019

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 11.09.2024



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

**Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]**

**E-HANDELSNETTET**  
E-HANDELSNETT AS  
0982 Oslo 127 18 99 50

**230V IT**

Kategori	Merknad	Antall
1	Overgangssystem	1
2	Kontor	1
3	Vanning skapene, kjøkken	1
4	Søkk vannrettning	1
5	SV skapene, kjøkken, tulle	1
6	SV skapene, kjøkken, tulle	1
7	SV skapene, kjøkken, tulle	1
8	SV skapene, kjøkken, tulle	1
9	SV skapene, kjøkken, tulle	1
10	SV skapene, kjøkken, tulle	1
11	SV skapene, kjøkken, tulle	1
12	SV skapene, kjøkken, tulle	1
13	SV skapene, kjøkken, tulle	1
14	SV skapene, kjøkken, tulle	1
15	SV skapene, kjøkken, tulle	1
16	SV skapene, kjøkken, tulle	1
17	SV skapene, kjøkken, tulle	1
18	SV skapene, kjøkken, tulle	1
19	SV skapene, kjøkken, tulle	1
20	SV skapene, kjøkken, tulle	1
21	SV skapene, kjøkken, tulle	1
22	SV skapene, kjøkken, tulle	1
23	SV skapene, kjøkken, tulle	1
24	SV skapene, kjøkken, tulle	1
25	SV skapene, kjøkken, tulle	1
26	SV skapene, kjøkken, tulle	1
27	SV skapene, kjøkken, tulle	1
28	SV skapene, kjøkken, tulle	1
29	SV skapene, kjøkken, tulle	1
30	SV skapene, kjøkken, tulle	1

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjonen.]

## Husordensregler

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

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

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

### Fellesrom

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

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

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

### Indre rom

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

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

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

Hold av katt i borettslaget er forbudt. Dog er det tillat å holde 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, parabolantener og lignende på fasade og balkong.

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

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

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

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

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

**NB!**

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

# PROTOKOLL

År 2024, den 7.mai ble det avholdt ordinær generalforsamling FOSSUM TERRESSE BRL på Rommen Scene, Karen Platous vei 31.

Generalforsamlingen var innkalt ved skriv av 26.april 2024.

Tilstede var: 70 andelseiere og 51 fullmakter.

Dessuten møtte: **Ulf B.Karlsen fra OBOS**

Årsmøte ble åpnet.

---

## Sak 1: Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt:

Ulf B. Karlsen fra OBOS

## Sak 2: Godkjenning av stemmeberettigede

Tilstede var: 121

Andelseiere: 70

Fullmektiger: 51

## Sak 3: Valg av protokollfører og 2 protokollvitner

3.1 Valg av protokollfører:  
Ulf B. Karlsen fra OBOS

3.2 Valg av 2 protokollvitner:  
Steinar Arstad og Inger-Lise Simensen

## Sak 4: Godkjenning av møteinnkalling

Vedtak: Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

## Sak 5: Årsberetning 2023

Styrets årsberetning ble gjennomgått

Vedtak: Årsberetningen enstemmig godkjent

## Sak 6: Årsregnskap 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått

Vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr. 5.910.392,- føres mot selskapets udekkede tap.

**Sak 7: Fastsettelse av honorar**

Vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr. 138.750,- i ordinært honorar.  
Det bevilges k. 688.825,- i timebasert godtgjørelse.

**Sak 8: Vindusutskifting – Innsendt av Ronny Bakke**

Andelseier foreslår å skifte vinduer. Se fullstendig forslag i innkallingen.

Styrets innstilling

Flere klager på vinduene, vinduer begynner å bli gamle og det er behov for å vedlikeholde av disse. På sikt vil det være nødvendig og skifte ut vinduene, Dette er et omfattende prosjekt forbundet med store kostnader som vil medføre vesentlig økning av felleskostnader.

Vedtak: Styret gis i oppgave å prosjektere løsning og kostnader for vindusutskifting. Godkjent med 63 stemmer for og 50 stemmer mot.

**Sak 9: Tilrettelegging av elbillading for store biler - Innsendt av Per Arild Teistøl**

Jeg ønsker å ha mulighet til å få etablert ladeplasser på uteparkering.  
Jeg har pr.d.d. en større rullestolbil som ikke lar seg kjøre gjennom porten på garasjetaket eller andre steder i garasjen.

Pga. påbud om el-taxier i fremtiden er vi nødt til å få etablert lademuligheter for høye biler.

Evt. de nærmeste plassene ved trafo slik at vi tilrettelegger for fremtiden da evt. påbud om el varebiler også kommer etter hvert.

Jeg ønsker at vi som har rullestol biler. For pasientkjøring o.l. skal ha mulighet til å lade hjemme.

Enøk dekker opptil 50% for etablering nå og derfor er det viktig å få prioritert dette nå.

Ønsker at det stemmes over på forslaget.

Det vil koste å gjøre dette så derfor foreslår jeg at hver bruker av plassene vil ta kostnaden av dette slik at ingen andre boende som bor i borrettslaget skal måtte være med å betale av de som bruker plassen.

- 1- Det tilrettelegges for å få montert lader på uteplasser nærmest trafo.  
eller
- 2- Det tilrettelegges for å få etablert ladeplasser på alle uteplasser.  
eller
- 3- Hver bruker har mulighet til å kjøpe plassen og bekoste i egen lader.

Styrets innstilling:

Det tilrettelegges for å få montert lader på uteplasser nærmest barnehagen. Plasseringen er begrunnet i at infrastrukturen er tilrettelagt med trekkekum fra trafo og det er bedre plass for store biler.

Det tas først stilling til om det skal tilrettelegges for El-billading av store biler eller ikke.

Vedtak: Det tilrettelegges ikke for El-billading for store biler.  
Vedtatt med 61 stemmer for og 43 mot.

**Sak 10: Brannvernregler - Innsendt av Kristin Vestheim**

Andelseier etterlyser mer informasjon om HMS og beredskapsplaner. Se fullstendig forslag i innkallingen.

Styrets innstilling:

Styret har hengt opp branninstruks i alle oppganger, om det skulle mangle i deres oppgang må dere ta kontakt med styret så det blir montert nytt. Styret har også oppdatert hjemmesiden med info om brannsikkerhet.

Nytt brannvarslingsanlegg ble installert i fellesarealer ihht. forskrift i 2021.

Nye brannsluknings apparater ble også utdelt i 2021 til alle andelshavere. I tillegg har alle andeler fått utdelt røykvarslere. Ved tap eller manglende funksjon kan ny røykvarslere hentes fra styrerommet etter avtale med styret.

Vedtak: Styrets redegjørelse tas til orientering

**Sak 11: Forslag til vedtektsendringer**

Gjennom styrets arbeid i årsmøteperioden, har styret sett at det er behov for å fremme tillegg og endringer av dagens vedtekter.

Styrets forslag til endringer:

Tillegg til §14

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.

Endring av §16

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.

Ny §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.

Vedtak: Styrets forslag til vedtektsendringer enstemmig godkjent.

**Sak 12: Valg**

Følgende stod på valg.

12.1 Valg av styremedlem nr. 3 for 2 år

Valgkomitéen innstilte på Sissel Stenseth.  
Imran Hamid Khan ble foreslått som motkandidat  
Amir Shinwary ble foreslått som motkandidat

Valgt ble: Imran Hamid Khan med 60 stemmer

(Sissel Stenseth fikk 44 stemmer)  
(Amir Shinwary fikk 17 stemmer)

12.2 Valg av styremedlem nr. 4 for 2 år

Valgkomitéen var delt i sin innstilling.  
Foreslått var Azizurrehman Khan og Truls Eikeri.

Valgt ble: Aizurrehman Khan med 79 stemmer

(Truls Eikeri fikk 40 stemmer)

12.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgkomitéen innstilte på Amir Shinwary, Inger-Johanne Løwer Keser, Safyan Mahmood og Steinar Arstad.

Det ble fremmet forslag på Amanat Ali som motkandidat til Steinar Arstad.

Valgt ble: Amir Shinwary  
Inger-Johanne Løwer Keser  
Safyan Mahmood  
Steinar Arstad med 61 stemmer

(Amanat Ali fikk 57 stemmer)

**Møtet hevet  
Kl. 20:30**

Steinar Arstad  
Protokollvitne

Ulf B. Karlsen  
Møteleder

Inger-Lise Simensen  
Protokollvitne



## **VEDTEKTER**

### **FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamling 3. mars 1969 (korrigeret 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 og 2 juni 2021)

#### **§ 1**

##### **Formål**

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

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

Forretningskontoret er i Oslo kommune

#### **§2**

##### **Andeler - ansvar**

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

#### **§3**

##### **Overføring av andel**

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

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

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

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

#### **§ 4**

#### **Godkjenning av ny andelseier**

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

Styret kan nekte samtykke når saklig grunn foreligger.

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

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

#### **§ 5**

#### **Godkjenning av juridiske personer som andelseiere**

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

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

## **§ 6**

### **Forkjøpsrett**

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

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

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

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

Dersom flere som har lik ansiennitet har gjort gjeldende krav om forkjøpsrett, foretar styret loddrekning 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 utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

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

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

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

## **§12**

### **Særskilt om vedlikehold av våtrom**

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

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

## **§13**

### **Veggelus, skadedyr og utøy**

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

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

## **§ 14 Forandringer**

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

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

Det er ikke tillatt å sette opp utebod i hager.

Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

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

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

## **§15 Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak**

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

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.



## **§ 16**

### **Erstatningsansvar**

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

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

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

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

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

## **§ 17**

### **Forsikring**

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

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

## **§ 18**

### **Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn**

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

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

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

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

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

## § 19

### Særskilt om bilhold

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

### **Videovervåkning**

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

**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 forslagetts 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.



# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

## **Fossum Terrasse Borettslag**

Tid: Tirsdag 07.05.2024, kl. 18:30

Sted: Rommen Scene, Karen Platous vei 31

# Velkommen til generalforsamling i Fossum Terrasse Borettslag

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

Dato for generalforsamlingen:

7. mai 2024 kl. 18:30, Rommen Scene, Karen Platous vei 31.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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 generalforsamlingen 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.

**Legitimasjon som deltaker på generalforsamling.**

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste
5. Årsberetning 2023
6. Årsregnskap 2023
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vindusutskifting - Innsendt av Ronny Bakke
9. Tilrettelegging av elbillading for store biler - Innsendt av Per Arild Teistøl
10. Brannvern regler av Kristin Vestheim
11. Forslag til vedtektsendringer
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fossum Terrasse Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke generalforsamlingen velger en møteleder eller forslåtte møteleder 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 to andelseiere som protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtet er innkalt iht. lovens krav og saksliste fremgår av side 2 i innkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

---

Sak 5

## Årsberetning 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsberetningen 2023 ble fremlagt og gjennomgått.

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning godkjennes.

Vedlegg

1. Årsberetning 2023.pdf

---

Sak 6

## Årsregnskap 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.

Vedlegg

2. Årsregnskap innkalling.pdf

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det utbetales to former for godtgjørelse til styremedlemmene og varamedlemmene. En fast årlig godtgjørelse og en godtgjørelse for utførte timeverk basert på timelister. For styreperioden anbefales godkjent kr. 138.750,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 698.825,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr.138.750,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 688.825,-.

---

Sak 8

## Vindusutskifting - Innsendt av Ronny Bakke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg kjøpte leiligheten i tante ulrikkes vei 20 A i Juli i fjor. Det jeg ikke har sett på visning, er at det er svart i alle vindus karmen pluss masse is på innsiden av alle vinduene nå som det er kaldt. Disse er vel gamle vil jeg tro? Disse bør kanskje byttes? Legger ved ett par bilder.

Mvh Ronny Bakke

**Styrets innstilling**

Flere klager på vinduene, vinduer begynner å bli gamle og det er behov for å vedlikeholde av disse. På sikt vil det være nødvendig og skifte ut vinduene, Dette er et omfattende prosjekt forbundet med store kostnader som vil medføre vesentlig økning av felleskostnader.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppgave å prosjektere løsning og kostnader for vindusutskifting.

---

Sak 9

## Tilrettelegging av elbillading for store biler - Innsendt av Per Arild Teistøl

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hei

Jeg ønsker å ha mulighet til å få etablert ladeplasser på uteparkering.

Jeg har pr.d.d. en større rullestolbil som ikke lar seg kjøre gjennom porten på garasjetaket eller andre steder i garasjen.

Pga. påbud om el-taxier i fremtiden er vi nødt til å få etablert lademuligheter for høye biler.

Evt. de nærmeste plassene ved trafo slik at vi tilrettelegger for fremtiden da evt. påbud om el varebiler også kommer etter hvert.

Jeg ønsker at vi som har rullestol biler. For pasientkjøring o.l. skal ha mulighet til å lade hjemme.

Enok dekker opptil 50% for etablering nå og derfor er det viktig å få prioritert dette nå.

Ønsker at det stemmes over på forslaget.

Det vil koste å gjøre dette så derfor foreslår jeg at hver bruker av plassene vil ta kostnaden av dette slik at ingen andre boende som bor i borrettslaget skal måtte være med å betale. av De som bruker plassen.

1- Det tilrettelegges for å få montert lader på uteplasser nærmest trafo.

Eller

2- Det tilrettelegges for å få etablert ladeplasser på alle uteplasser.

eller

3- Hver bruker har mulighet til å kjøpe plassen og bekoste i egen lader.

#### **Styrets innstilling**

Det tilrettelegges for å få montert lader på uteplasser nærmest barnehagen. Plasseringen er begrunnet i at infrastrukturen er tilrettelagt med trekkekum fra trafo og det er bedre plass for store biler.

a)

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

- For Tilrettelegging av elbillading for store biler - Innsendt av Per Arild Teistøl
- Mot Tilrettelegging av elbillading for store biler - Innsendt av Per Arild Teistøl

b)

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

1. Det tilrettelegges for å få montert lader på uteplasser nærmest trafo. (T-banesiden)

2. Det tilrettelegges for å få etablert ladeplasser på alle uteplasser.

3. Hver bruker har mulighet til å kjøpe plassen og bekoste i egen lader.

4. Det tilrettelegges for å få montert lader på uteplasser nærmest barnehagen. Plasseringen er begrunnet i at infrastrukturen er tilrettelagt med trekkekum fra trafo og det er bedre plass for store biler.

## Brannvern regler av - Innsendt av Kristin Vestheim

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi mangler informasjon om brannvern regler på borettslagets hjemmeside, noe vi bør ha. Vi bør vite hva vi kan oppbevare av brannfarlig materialer, hvor mye, og hvordan det skal oppbevares. Det bør spesifiseres hva som ikke må oppbevares i kjelleren/leiligheten, og hva som er brannfarlig materiale. Dette bør være lett tilgjengelig på hjemmesiden.

### Brannvern regler ved strømbrudd:

Vi mangler et eget skriv om brannvern regler ved strømbrudd. U.t. ønsker at styret skal se på hva slags muligheter vi har for oppvarming og matlaging, hvis strømmen går i -20°C. Slik reglene er nå har vi ingen muligheter. Vi må ha et regelverk som kan brukes i en slik situasjon. Hvor mye gass har vi lov å oppbevare? Hva kan vi bruke inne? Ikke gass, tydeligvis. Såvidt u.t. vet, ingenting. Du må gå ut på verandaen og koke deg en kopp kaffe. Ikke en fornøyelse i minusgrader. T.o.m. på verandaen har vi minimale muligheter.

Alle må være klar over at vannet kan bli borte ved strømbrudd. Alle må være klar over at strømmen kan bli borte. Det er hva myndighetene sier. Det er altså IKKE snakk om krig. De snakker kun om strømbrudd.

Det bør vurderes andre alternativer. Feks strømaggregat. Det bråker mye, men vil uansett stå ute på verandaen eller i hagen, gi elektrisitet som kan brukes til oppvarming og matlaging inne, og kun bli brukt ved et kortere eller lengre strømbrudd. Hver og en må kjøpe dette selv. Eller så har vi solceller, som jeg antar vil bli for dyrt for borettslaget å installere. Vi har svært få muligheter. En drømme situasjon ville være å installere pipe i alle leiligheter. Vi skjønner alle at det ikke kommer til å skje. Myndighetene mener vi skal banke på hos naboen, hvis strømmen går. Det hjelper ikke mye, når naboen bor i Tante Ulrikkes vei. Skal vi kanskje spørre Jonas G.S, hvor han bor, så noen av oss kan sove over på sofaen hans i en nødsituasjon? Kanskje bikkja kan sove i fotenden til Jonas. Jeg tipper han har åpen peis i alle etasjer og solceller på taket.

U.t. har kjøpt et batteri til en halv formue. Det funker til å lade telefon og nettbrett. Hvis de større batteriene begynner å brenne, har vi et problem. Brann forskriftene bør også omhandle oppbevaring av batterier, store som små, i en normalsituasjon uten strømbrudd. Batteriene er brannfarlig uansett størrelse når de blir dårlige, og nå bruker vi batterier på alt.

Det er ikke interessant hvilke muligheter enkelte har og hvem de kan banke på hos. For dem er ikke dette et problem. Det som er viktig er hvordan løse problemet for alle som ikke har noen steder å dra.

U.t. har luftet noe av dette for styret. Styre ber om at dette tas opp i generalforsamling.

U.t. ber styret ta kontakt med brannvesenet / Direktoratet for samfunnssikkerhet ang. dette temaet. Hvorfor skal vi finne oss i at myndighetene ignorerer alle oss som bor i blokk. Regelverket må tilpasses, så det funker for alle ved strømbrudd.

Dette temaet er viktig for alle, men særlig viktig for oss som ikke har bil, som har husdyr, og som ikke har familie eller venner med peis eller vedovn.

Mvh Kristin Vestheim 10 c

### Styrets innstilling

Styret har hengt opp branninstruks i alle oppganger, om det skulle mangle i deres oppgang må dere ta kontakt med styret så det blir montert nytt. Styret har også oppdatert hjemmesiden med info om brannsikkerhet.

Nytt brannvarslingsanlegg ble installert i fellesarealer ihht. forskrift i 2021.

Nye brannsluknings apparater ble også utdelt i 2021 til alle andelshavere. I tillegg har alle andeler fått utdelt røykvarslere. Ved tap eller manglende funksjon kan ny røykvarsler hentes fra styrerommet etter avtale med styret.

#### Forslag til vedtak

Styret ser ikke noe konkret forslag å stemme over. Styret oppfordrer forslagsstiller til å presentere saken og foreslå konkret forslag til vedtak på generalforsamlingen

---

Sak 11

### Forslag til vedtektsendringer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennom styrets arbeid i årsmøteperioden, har styret sett at det er behov for å fremme tillegg og endringer av dagens vedtekter.

#### Styrets innstilling

Tillegg til §14

*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.*

*Endring av §16*

*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.*

*Ny §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.*

#### Forslag til vedtak

Endringene foreslås godkjent

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styremedlem 3 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 3:

- Sissel Stenseth

Innstilles av valgkomitéen. Hun har tidligere vært styremedlem i Fossum Terrasse BRL

#### Valg av 1 styremedlem 4 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 4:

- Azizurrehman Khan

Har vært styremedlem i 2 år. Ønsker å fortsette.

- Truls Eikeri

Er i dag varamedlem og har tidligere vært styremedlem i Fossum Terrasse BRL. Ønsker fast plass i styret.

#### Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amir Shinwary

Er i dag varamedlem. Ønsker en ny periode.

- Inger-Johanne Løwer Keser

- Safyan Mahmood

- Steinar Arstad

Har tidligere vært varamedlem til styret i Fossum Terrasse BRL.

#### Valg av 5 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ingen Kandidat
- Ingen Kandidat2
- Ingen Kandidat4
- Ingen Kandidat5
- Ingen Kandidat3

### Vedlegg

1. Innstilling fra Valgkomitéen 2024.pdf

2. Info til gf 2024.pdf

# STYRETS ÅRSBERETNING 2023

## Fossum Terrasse Borettslag

### Tillitsvalgte

På den ordinære generalforsamlingen 03.05.2023 fikk styret følgende sammensetning;

Mobashar Sharif	styreleder	- til 2025
Knut Englund	styremedlem	- til 2025
Aisha Butt	styremedlem	- til 2024
Nayyer Nisar	styremedlem	- til 2025
Azizurrehman Khan	styremedlem	- til 2024
Mohammed Asghar	varamedlem	- til 2024
Syed Ariyan Hussain	varamedlem	- til 2024
Truls Eikeri	varamedlem	- til 2024
Vibeke Johansen	varamedlem	- til 2024
Amir Shinwary	varamedlem	- til 2024

### Likestilling

Borettslagets styre består av to kvinner 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 Hammersborg eiendomsforvaltning AS frem til fusjonen med OBOS 1 juni 2023. 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. 46, bnr. 19. Gården er fullverdiforsikret i Protector forsikring.

### 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.

### 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/sameiere. Virksomheten drives i Oslo kommune.



## Styrets arbeid styreperiode 2023-2024

### Møtevirksomhet

Styret har siden siste generalforsamling i 2023 avholdt 33 styremøter. Styret behandlet 226 nye saker, i tillegg til saker som er åpne fra før.

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker;

- Gjennomført dugnad våren 2023
- Gjennomført rydding av fellesarealer\*
- Gjennomført komprimatorbil våren 2023 og 2024
- Gjennomført vårfest 2023
- Søkt om støtte til sosiale arrangementer og bomiljøtilskudd
- Engasjert gartnerarbeid etter behov
- Oppfølging av VVS prosjektet (garantisaker/reklamasjoner)
- Oppfølging av garasjelegget med Selvaag - garantiansvar
  - Utbedring av dragere i garasjeplan 1 og skjøtene i garasjedekker plan 2 og 3.
- Jobbet med bruksendring på vaskeriet\*
- Oppfølging utleie p-plasser
- Gjennomført sommerfest 2023 i samarbeid med bydelen
- Vedlikehold/Reparasjon av vinduer og dører\*
- Oppfølging av Fossumdumpa/ stenging av Aasta Hansteens vei.
- Ansatt en hjelpemann for søppelhåndtering
- Behandlet klagesaker på naboforhold
- Gjennomført julegrantenning vinteren 2023
- Garasjevask vår 2023
- Asfalt utbedring 1. etg garasjeleg
- Etablering av Aco drain foran garasjeport 3.etg.
- Byttet ut defekte lamper garasje 1. etg med kabler.
- Fjerning av gamle el-bil ladere fra garasje
- Utbedring av Aco drain foran 32
- Overvannshåndtering ved blokk 12 og 14\*
- Service og reparasjon av garasjeporter
- Service og reparasjon av bommer og automater
- Ny betalingsløsning bommer
- Ny løsning for gjesteparkering
- Overgang til obos digitale plattform, Vibbo og Styreverrommet.no
- Reforhandling av avtaler
- Utredning av kostnader for søppelbrønner\*
- Skadedyr bekjempelse\*

\*utdypet i Informasjon fra styret til generalforsamlingen 2024

Det har vært 32 overdragelser i 2023. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

**I perioden er det i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer: KR. 490.000,-**

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

## **Økonomi**

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

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 5 910 392,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

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

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

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

Mobashar Sharif  
Styreleder

Knut Englund  
Styremedlem

Nayyer Nisar  
Styremedlem

Azizurrehman khan  
Styremedlem

Aisha Butt  
Styremedlem

Oslo, 23/04-2024

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>11 740 160</b>	<b>10 852 507</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 910 392	7 116 625
Tilbakeføring av avskrivning	15	4 253 866	4 250 821
Avgang vaktmesterlig.		20 000	
Tillegg for nye langsiktige lån	18	251 116 843	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-255 540 713	-10 479 793
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>5 760 388</b>	<b>887 653</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>17 500 548</b>	<b>11 740 160</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		21 534 704	15 806 182
Kortsiktig gjeld		-4 034 156	-4 066 022
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>17 500 548</b>	<b>11 740 160</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	34 156 713	31 945 222	34 220 936	34 893 000
Garasjer			1 477 470	0	0
Ladeinntekter EL-bil		123 569	0	0	40 000
Andre inntekter	3	3 854 004	1 296 982	2 500 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>38 134 286</b>	<b>34 719 674</b>	<b>36 720 936</b>	<b>34 933 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 121 791	-1 582 362	-2 172 000	-2 198 000
Styrehonorar	5	-138 750	-167 229	-166 000	-166 000
Avskrivninger	15	-4 253 865	-4 250 821	-4 267 000	-4 267 000
Revisjonshonorar	6	-59 391	0	-39 000	-39 000
Forretningsførerhonorar		-517 900	-481 725	-527 000	-548 000
Konsulenthonorar	7	-460 021	-510 910	-351 000	-351 000
Drift og vedlikehold	8	-2 457 218	-1 666 788	-1 484 000	-2 929 000
Forsikringer		-969 365	-907 520	-1 093 000	-1 110 000
Festeavgift		-1 149 784	-1 009 825	-1 254 000	-1 154 000
Kommunale avgifter	9	-4 090 992	-3 431 659	-3 911 000	-4 740 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 722 540	0	0
Energi/fyring	10	-2 374 199	-2 731 600	-2 690 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 818 867	-1 520 373	-1 485 000	-1 850 000
Andre driftskostnader	11	-1 031 292	-1 967 970	-1 306 000	-831 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 443 435</b>	<b>-21 951 323</b>	<b>-20 745 000</b>	<b>-22 583 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>16 690 851</b>	<b>12 768 351</b>	<b>15 975 936</b>	<b>12 350 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	297 651	241 562	30 000	400 000
Finanskostnader	13	-11 078 110	-5 893 288	-5 601 000	-13 129 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-10 780 459</b>	<b>-5 651 726</b>	<b>-5 571 000</b>	<b>-12 729 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 910 392</b>	<b>7 116 625</b>	<b>10 404 936</b>	<b>-379 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 910 392	7 116 625		

**FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG  
BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	73 875 968	78 081 393
Leiligheter/lokaler		0	20 000
Andre varige driftsmidler	15	14 457	62 898
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>73 890 425</b>	<b>78 164 290</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		749 628	767 532
Forskuddsbetalte kostnader		892 316	870 213
Andre kortsiktige fordringer	16	30 749	368 974
Driftskonto OBOS-banken		11 448 721	13 403 021
Skattetrekkskonto OBOS-banken		53 353	39 592
Sparekonto OBOS-banken		8 061 884	356 851
Innestående i andre banker		298 052	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>21 534 703</b>	<b>15 806 182</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 425 128</b>	<b>93 970 472</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		46 400	46 400
Udekket tap	17	-166 352 400	-172 262 793
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-166 306 000</b>	<b>-172 216 393</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	248 195 173	252 619 043
Borettsinnskudd	19	9 501 800	9 501 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>257 696 973</b>	<b>262 120 843</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		780 686	1 417 053
Leverandørgjeld		1 331 193	622 063
Skyldige offentlige avgifter	20	115 559	87 664
Påløpte renter		1 117 218	761 664
Annen kortsiktig gjeld	21	689 500	1 177 579
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 034 156</b>	<b>4 066 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 425 129</b>	<b>93 970 472</b>
Pantstillelse	22	320 505 800	320 505 800

Oslo, \_\_.\_\_.2024

Styret i Fossum Terrasse Borettslag

Mobashar Sharif

Aisha Butt

Azizurrehman Khan

Knut Engelund

Nayyer Nisar

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	31 972 856
Garasje og parkering	1 575 376
Bilplass	63 232
Husleie butikk	521 417
Ladeinfrastruktur	23 832
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>34 156 713</b>



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg av vaktmesterleilighet	3 266 871
Inskudd og div.	301 479
Bom penger	90 201
Borttauing, postekassekilt og div.	195 453
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 854 004</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 057 250
Overtid	-46 488
Annen lønn, ikke feriepenger	-489 850
Påløpte feriepenger	-192 550
Arbeidsgiveravgift	-278 237
LO/NHO-ordningen (AFP)	-20 818
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-20 770
O/U premie	-1 030
Andre personalkostnader	-14 798
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 121 791</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 138 750.

I tillegg har styret fått dekket til styremøte for kr 19 094, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 59 391.

Gjelder 2022 og 2023

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-199050
Varmtvannsmåling - ISTA	-129789
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-106982
Obos Eiendomsforvaltning AS	-19 700
Pelias - Inspeksjon	-4 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-460 021</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

BK-Anlegg AS	-330 363
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-330 363</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-841 256
Drift/vedlikehold VVS	-114 125
Drift/vedlikehold elektro	-103 295
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-448 602
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-37 208
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 779
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 086
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-93 035
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-102 333
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-226 774
Annet vedlikehold	-35 951
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-11 412
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 457 218</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 001
Vann- og avløpsavgift	-2 575 140
Renovasjonsavgift	-1 508 850
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 090 992</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 374 199
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 374 199</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 900
Container	-210 816
Håndverktøy	-13 719
Datautstyr	-12 745
Annet driftsmateriale	-27 610
Lyspærer og sikringer	-3 294
Renhold ved firmaer	-164 658
Snørydding	-80 250
Andre fremmede tjenester	-48 353
Kontor- og datarekvisita	-1 199
Trykksaker	-21 511



Andre kostnader tillitsvalgte	-19 094
Andre kontorkostnader	-125 991
Telefon u/mva	-8 911
Porto	-6 387
Drivstoff	-49 118
Vedlikehold biler/maskiner	-160 131
Gave, fradragsberettiget	-3 000
Bank- og kortgebyr	-29 094
Øreavrunding	2
Tap på fordringer,	-37 513
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 031 292</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	107 936
Renter bank	168 085
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 702
Andre renteinntekter	7 928
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>297 651</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-11 057 253
Renter på leverandørgjeld	-20 857
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-11 078 110</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	43 454 999
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	9 487 264
Bygningsmessige anlegg	20 933 705
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>73 875 968</b>

Bygninger		
Tilgang 1960	43 454 999	43 454 999
Feiemaskin/Snøfreser		
Tilgang 2016	315 615	
Avskrevet tidligere	-301 865	
Avskrevet i år	-13 749	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1999	36 629 133	
Avskrevet tidligere	-13 861 818	
Avskrevet i år	-1 833 609	
		20 933 706
Ventilasjonsanlegg		

Tilgang 2018	23 718 159	
Avskrevet tidligere	-11 859 079	
Avskrevet i år	-2 371 815	
		9 487 265
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>73 875 971</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2019	617 326	
Avskrevet tidligere	-568 178	
Avskrevet i år	-34 692	
		14 456
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>14 456</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-4 253 865****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feil utbetalt til kunde		6 999
Leverandør - kreditnota		23 750
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>30 749</b>

**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**

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30%. Lånet er innfridd i mars 2023.		
Opprinnelig 2015	-92 114 379	
Nedbetalt tidligere	35 253 404	
Nedbetalt i år	56 860 975	
		0
Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Lånet er innfridd i mars 2023.		
Opprinnelig 2020	-206 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 241 932	

Nedbetalt i år	195 758 068	0
Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løper til 2058.		
Opprinnelig 2023	-251 116 843	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 921 670	
		-248 195 173
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-248 195 173</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Borretsinnskudd		9 501 800
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>9 501 800</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-53 353
Skyldig arbeidsgiveravgift		-62 206
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-115 559</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge		-165 760
Gebyr og fakturaomkostninger		140
Avsatt styrehonorar 2020		-379 658
Mellomregning 2023 - Fossumsletta		-144 222
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-689 500</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		9 501 800
Pantelån		248 195 173
<b>TOTALT</b>		<b>257 696 973</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger		73 875 968
<b>TOTALT</b>		<b>73 875 968</b>

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-23 13:09:34 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## **Innstilling fra valgkomiteen i Fossum Terrasse borettslag.**

I innstillingen har vi lagt vekt på at det skal være nokså lik representasjon av begge kjønn og alder som speiler beboerne i borettslaget, samt å legge til rette for at styret innehar den nødvendige kontinuitet og erfaring. Vi har også forsøkt å rekruttere nye til styreverv, som vi har lykket med.

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

### **Forslag til nytt styre for Fossum Terrasse borettslag 2024/2025**

#### **Styreleder – Ikke på valg**

Mobashar Sharif, TUV 26c.

#### **Styremedlem 1 – Ikke på valg**

Knut Engelund, TUV 24c.

#### **Styremedlem 2– Ikke på valg**

Nayyar Nisar, TUV 20a.

#### **Styremedlem 3 – På valg for 2 år**

Sissel Stenseth, TUV 16b. Innstilles av valgkomiteén. Hun har tidligere vært styremedlem i Fossum Terrasse BRL.

#### **Styremedlem 4 – På valg for 2 år**

Her er valgkomiteén delt i sin innstilling. Det fremmes forslag på to kandidater

Azizurrehman Khan, TUV 24a. Har vært styremedlem i 2 år. Ønsker å fortsette.

Truls Eikeri, TUV 24b. Er i dag varamedlem og har tidligere vært styremedlem i Fossum Terrasse BRL. Ønsker fast plass i styret.

#### **Varamedlem 1 – Velges for 1 år**

Amir Shinwary, TUV 28b. Er i dag varamedlem. Ønsker en ny periode.

#### **Varamedlem 2 – Velges for 1 år**

Inger-Johanne Løwer Keser, TUV 14c.

#### **Varamedlem 3 – Velges for 1 år**

Safyan Mahmood, TUV 36b.

#### **Varamedlem 4 – Velges for 1 år**

Steinar Arstad, TUV 24b. Har tidligere vært varamedlem til styret i Fossum Terrasse BRL.

### **Valgkomiteen for Fossum Terrasse borettslag – Oslo Mandag 16. april 2024**

**Inger-Lise Simensen, Fakhra Masnoon, Inger-Johanne Løwer Keser, Akthar Mahmood, Bjørg Johansen.**

## INFORMASJON FRA STYRET TIL GENERALFORSAMLINGEN 2024

### Informasjon

Vibbo er den primære kanalen for informasjon i borettslaget. Styret oppfordrer alle andelshavere til å logge inn på [vibbo.no/5079](http://vibbo.no/5079) og oppdatere sin informasjon, og samtykke til å motta informasjon digitalt, dette vil gjøre det enklere for oss å dele viktig informasjon.

I tillegg legger vi ut noe informasjon på Facebook og hjemmeside. Viktig informasjon vil også bli hengt opp på infotavlen. Det er viktig å merke seg at Facebook kun er en sosial plattform og ikke egnet for klager eller kommunikasjon med styret.

Husk at kontakt med styret bør skje via e-post til [styret@fossumt.no](mailto:styret@fossumt.no).

### Felleskostnader

Styret har jobbet med å holde utgiftene nede og unngå økning i felleskostnadene. To viktige tiltak har vært reforhandling av kommunale tjenester som avfallshåndtering, samt å si opp serviceavtaler og tjenester som ikke hadde stor nytteverdi for borettslaget. En betydelig reduksjon på 20 avfallskontainere som tidligere ikke ble benyttet til tømning har blitt gjennomført. Samlet sett forventes disse tiltakene å spare borettslaget rundt 600 000 kroner årlig. I tillegg har styret opprettet en sparekonto og plassert overskuddslikviditet der, dette vil gi borettslaget renteinntekter på omtrent 800 000 kr årlig.

### VVS-prosjektet

Det er nå 4 år siden Selvaag sluttførte VVS-prosjektet. Det er Styret som skal motta reklamasjonene og vurdere hva vi anser som reklamasjonssaker/garantisaker. Selvaag vil selv vurdere om de ønsker å komme på befaring. Dersom det er saker Selvaag ikke mener er garanti/reklamasjon vil det være opp til styret å ta en vurdering på om det er aktuelt å kjøpe inn tjenester fra en takstmann/fagmann for å vurdere om de aktuelle reklamasjoner utgjør mangler. Dersom fagpersonen deler oppfatningen om at saken gjelder feil fra andelshavers side, må styre gi en tilbakemelding til beboeren om denne vurderingen, og at saken ikke vil bli fulgt opp videre. I motsatt tilfelle må styret vurdere å fremme et formelt krav om utbedring/prisavslag. Dette må gjøres for samtlige mangelskategorier. Det vil være naturlig at dersom en fagmann vurderer et forhold som en mangel, at det fra styret gjør en innsats for å finne ut av hvor mange som har samme opplevelse/problem, før det fremmes et konkret krav.

Det er også viktig å erkjenne at det kan være forhold som utgjør mangler, men som det vil være kostbart å forfølge rettslig. I slike tilfeller kan styret vise til at det ikke er økonomisk forsvarlig å kreve utbedring, og at det er opp til styret eller beboeren (avhengig av typen mangel) å utføre utbedringen selv.

Styret har utarbeidet en oversikt over innmeldte saker i 2023 og arbeider med å holde oversikten oppdatert, samtidig som vi følger opp leverandørene når sakene ikke blir fulgt opp som avtalt. Garantien for baderomsinventar utløper fra oktober 2024 for de første blokkene til juni 2025 for de siste blokkene. I løpet av høsten 2024 vil styret sende ut et skjema eller gjennomføre en befaring av bad for å registrere eventuelle reklamasjoner.



## **Postkasser**

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er tillatt å bruke klisterlapper eller skrive navn direkte på postkassene. Postkasseskilt kan bestilles på [posten.no](http://posten.no) eller hos skomakeren på Stovner senter.

## **Hensetning av søppel i fellesarealer og ved papircontainere**

Bomberommene og kjellerdørene skal være låst og ikke brukes til oppbevaring av avfall. Styret har opplevd gjentatte tilfeller der søppel og andre gjenstander blir plassert i kjellergangene og trappeløpene. Det har også vært mye forsøpling rundt papircontainere og fellesarealer. Styret og vaktmestere må bruke en god del tid på opprydding og oppfølging av forsøplingen. Dersom det oppdages at beboere etterlater søppel, vil styret fakturere vedkommende for den medgåtte arbeidstiden for fjerning og oppfølging. Dette er en praksis som må opphøre, da det øker administrasjonsarbeidet og potensielt kan føre til økning av den månedlige husleien.

## **Service og reparasjon av vinduer**

Flere klager på vinduene, vinduer begynner å bli gamle og det er behov for å vedlikeholde av disse. På sikt vil det være nødvendig og skifte ut vinduene, Dette er et omfattende prosjekt forbundet med store kostnader som vil medføre vesentlig økning av felleskostnader. Frem til økonomien tillater dette vil det være av stor betydning for varigheten på eksisterende vinduer at de ivaretas og vedlikeholdes på best mulig måte

Styret vil i den forbindelse minne om at vedlikeholdsplikten til andelshaverne også gjelder vinduene. For at vinduene skal holde lengst mulig er det viktig med følgende tiltak:

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

## **Ladeanlegget**

Borettslaget overtok ladeanlegget og startet opp i midten av mai 2023. Det har vært en positiv utvikling med betydelig nedgang i ulovlig lading fra stikkontaktene til motorvarmere.

## **Julegrantenningen**

I 2023 arrangerte vi julegrantenning med besøk av nissen og utdeling av gaver. Vi koste oss med pølser og brus. Til neste år håper vi å se enda flere delta på denne hyggelige tradisjonen. Styret har søkt om støtte til både Julegrantenningen og til Vårfesten. Dette var vi så heldige å få støtte til slik at vi kunne arrangere noe sosialt for beboerne våre uten å bruke for mye av beboernes penger på dette

## **Etablering av uteplass mellom blokk 10 og 12**

Styret har innhentet tilbud fra to forskjellige entreprenører og prosjektert løsning og kostnader. Styret har i tillegg søkt om bomiljøtilskudd for uteplassen på halvparten av prosjektkostnadene. Vi får svar på søknaden i begynnelsen av juni. Styret kommer til å fortsette arbeidet etter tilskuddssøknaden er ferdigbehandlet.

## **Gulestua**

Styret har i samarbeid med Fossumsletta Borettslag leid ut Gulestua til Røde Kors. Dette gir borettslagene ekstra faste inntekter hver måned. Vi har fornyet kontrakten med Røde Kors i 2024.

### **Hærverk på bommene**

Det har vært observert hærverk på bommene, hvor fysisk makt er blitt brukt for å åpne dem. Dette er svært uheldig, da reparasjonene er kostbare. Det koster 20 kroner å kjøre gjennom bommene. Dette er en ordning som er innført for å unngå gjennomgangstrafikk i borettslaget og sikre trygg ferdsel for alle beboere. Styret er klar over at mynter ikke alltid er like tilgjengelige, Vi har derfor i april 2024 installert kortterminaler på bomautomatene i borettslaget, slik at det nå er mulig å betale med kort.

## **Ansettelse av Hjelpemann**

Styret brukte en del tid på å finne rett person til jobben. Michael Haile ble ansett å inneha de nødvendige kvalifikasjonene. Han har tidligere erfaring med vaktmestertjenester og hadde tidligere jobbet i borettslaget gjennom et annet firma. Han startet stillingen i september 2023.

## **Bruksendring på vaskeriet**

Vaskeriet har stått tomt og ubrukt siden baderomsprosjektet. Lokalet er eid i felleskap med Fossumsletta. Dette er et stort lokale og styret har i denne perioden vurdert muligheter for utleie av dette lokalet. Dette krever imidlertid oppgradering av bygget iht TEK 17, det innebærer blant annet nye vinduer og ytterveggene må tilleggsisoleres. Vi har engasjert arkitekt som har bistått med prosjektering av tekniske og det visuelle av vaskeriet. Hvem og når det skal leies ut til beror på utvikling i prosjektet, planen i dag er å oppgradere vaskeriet iht TEK 17.

## **Gulestua**

Styret har i samarbeid med Fossumsletta Borettslag leid ut Gulestua til Røde Kors. Dette gir borettslagene ekstra faste inntekter hver måned. Vi har fornyet kontrakten med Røde Kors i 2024.

## **Overvannshåndtering ved blokk 12 og 14**

Beboere i den nederste raden har i flere år blitt plaget av vannoppsamling på grunn av dårlig drenering på veien. Asfalten hadde utilstrekkelig avrenning til sandfang, og dette ble spesielt problematisk om vinteren. Når det ble varmt på dagtid, sank grusen ned i vannet, og fryst på kvelden til en glatt overflate. For å løse dette problemet ble det installert et ekstra avløp og fall ble justert mot kummene.

## **Utredning av kostnader for søppelbrønner**

Styret innhentet tilbud for søppelbrønner og gjennomgikk en grundig sammenligning med den eksisterende løsningen. Dessverre viste det seg at det ikke ville føre til vesentlige besparelser. Det er også verdt å merke seg at dette ikke er pålagt av kommunen. Derfor har styret besluttet å ikke fortsette med prosjekteringen av søppelbrønner.

Det ble oppdaget en omfattende spredning av veggedyr i en av blokkene våre. Saken ble først rapportert til styret, og leiligheten ble sanert for skadedyrene. Etter anbefaling fra skadedyrfirmaet utvidet styret kontrollen til naboileiligheten for å avdekke spredningen. Nesten halvparten av leilighetene var infisert, trolig skyldes dette forsinket innmelding til styret, det påminnes at man har plikt til å melde inn straks andelseieren oppdager skadedyr eller liknende iht. § 13 i vedtektene.

Borettslagets forsikring dekker ikke frysing av innbo, og andelshaverne meldte skadene til sine individuelle innboforsikringer. Styret anslår at kostnadene per andel vil ligge mellom 40 000 og 70 000 kroner.

Styret understreker viktigheten av å tegne innboforsikring, noe som også er angitt i borettslagets vedtekter § 17.





# FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

*Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.*

---

## **FULLMAKT**

**Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.**

**Jeg, ..... er eier av andel**

**nr. .... i Fossum Terrasse borettslag**

**Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den 7.mai – 2024,**

**og gir med dette .....**

**fullmakt til å møte for meg.**

**Sted....., dato .....**

---

**Underskrift**



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240225		
Adresse	Tante Ulrikkes vei 20A				
Postnr.	0984	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Magdalena Melisa Majewska		
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 11 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fossum Terrasse borettslag	Polise/avtalenr	SP 1462710.1.5.		
Selger 1 Fornavn	Magdalena Melisa	Etternavn	Majewska		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar



**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

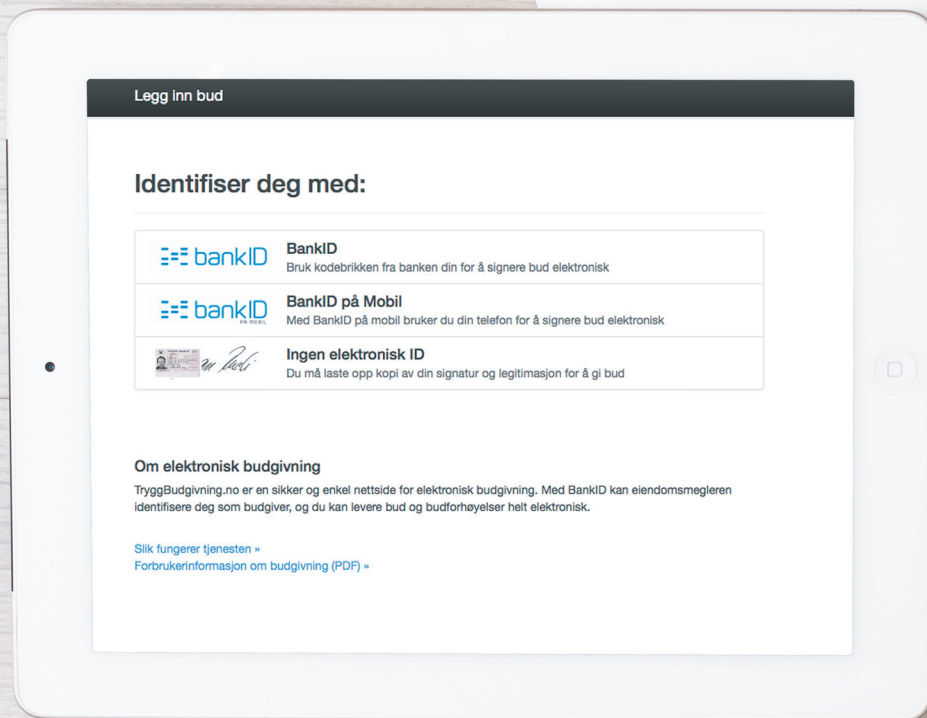
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Æ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3277981/yuxeajbesm>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# KORT OM OSS



## Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

[dzd@eie.no](mailto:dzd@eie.no)

EIE Ensjø

# Premium rådgivning

## **EIE Ensjø**

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)