



Velkommen til

Tante Ulrikkes vei 3,
0984 Oslo

Velkommen til

**Tante Ulrikkes vei 3,
0984 Oslo**

Lekker og lys 2R i 8. etg. med heis. Påkostet og med høy standard. VV og fyring inkl. Sydvestvendt innglasset balkong

En lekker, lys og moderne 2-roms i 8. etasje med heis og en herlig innglasset balkong.

Denne andelsleiligheten ligger i et veletablert borettslag med kort vei til Stovner T-banestasjon, butikker og marka. Her bor du høyt og fritt med en sydvestvendt, innglasset balkong som forlenger sesongen. Området byr på gode kollektivforbindelser og nærhet til grøntområder. Oppvarming og varmtvann fra fjernvarme er inkludert.

- Nylig innglassert, sydvestvendt og solrik balkong på 12m² med fantastisk utsikt
- Lekkert, flislagt bad fra 2024 med opplegg for vaskemaskin og full dokumentasjon
- Lekkert kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer
- Vinduer med 3-lags glass fra 2025
- Varmtvann, fyring, TV og internett inkludert
- Bare ca 750m til Stovner Senter, T-bane og bussholdeplass
- Kort vei til marka



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Nima Oghani
eiendomsmegler
Tlf: 993 74 486
E-post: nima.oghani@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 690 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	158 723
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	3 848 723
<u>Omkostninger</u>	kr	9 345
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	3 858 068
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	5 181

<u>BRA Total/BRA-i</u>	66/51 m ²
<u>Antall soverom</u>	1
<u>Eiendomstype</u>	Andelsleilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1970
<u>Etasje</u>	8
<u>Energikarakter</u>	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Tante Ulrikkes vei 3, 0984 OSLO

Registerbetegnelse

Gnr. 100, bnr. 39, ideell andel 1/1

, andelsnr. 215 i Forsheimer Borettslag med orgnr.: 948301288 i Oslo kommune.

Etasje

8

Adkomst

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

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Stovner. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt en aktiv hverdag krever, inkludert skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et bredt servicetilbud. Samtidig er boligen perfekt plassert med tanke på rekreasjon, med kort vei til flotte turmuligheter i skog og mark.

Nærmeste skole er Haugenstua skole for 1.-10. trinn, som ligger innenfor en gangavstand på omtrent syv minutter. Området byr også på rikelig med fritidsaktiviteter, fra ballplassen i borettslaget til Stovner stadion og idrettshall, som sikrer et variert tilbud for barn og unge.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til Stovner Senter, som fungerer som et lokalt knutepunkt med over 90 butikker, spisesteder, apotek og det moderne Deichman-biblioteket. For dagligvarehandel finnes både Nærbutikken og Kiwi i nærheten.

Kollektivtilbudet er svært godt med Stovner T-banestasjon ca. 8 minutter unna, som gir effektiv reisevei til Oslo sentrum.

Området har direkte tilgang til turstier, og den unike gangbroen Stovnertårnet gir en spektakulær utsikt over området. For de historie- og kulturinteresserte byr Øvre Fossum Gård på en landlig idyll med rideskole, mens Stovner Rockefabrikk og diverse kunstinstallasjoner vitner om et levende og engasjert lokalmiljø.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

8. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom

BRA-e: 3 m² Bod

BRA-b: 12 m² Innglasset balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i stue: +- 2.45 m. Innglasset balkong: 12 m². Kjellerbod 3 m².

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.05.2026.

Bygning:

Bygningen er en 8-etasjes boligblokk med kjeller. Fundamenter og bærende konstruksjoner er i støpt betong. Etasjeskillere er av støpt armert betongdekke.

Tak:

Flat takkonstruksjon.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2025.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendige dører med slette fronter.

Trapper/adkomst:

Heis i bygget.

Balkong/terrasse:

Overbygget og innglasset, sydvestvendt balkong på 12 m². Innglassingen er fra 2023.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2024. Avløpsrør er av plast, fra 2024. Det har vært utskifting/rehabilitering av avløpsrør/soilrør i blokka. Det er plastsluk på bad fra 2024. Varmt vann leveres fra felles fjernvarmeanlegg. Det er installert Aquastop på kjøkken.

Ventilasjon:

Bygget har naturlig og mekanisk ventilasjonsanlegg. Leiligheten har felles avtrekksventilasjon fra bad og ventilatorhette på kjøkken. Badet har mekanisk avtrekksvifte i vegg. Ellers er det naturlig ventilasjon.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med fjernvarme og noe elektrisk oppvarming. Dørtelefon.

Elektrisk anlegg: Eldre/originalt elektrisk anlegg med skrusikringer. (I følge eier skal dette byttes til nytt skap med automatsikringer)

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

- Nei

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

- 0 Ukjent.

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

- Ukjent Elektriske arbeider på bad er utført av elektriker.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 11.1999?

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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

- Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ja Skjedd en gang i følge eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler,

kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert/målt avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Største avvik på retning/helling på hovedsoverom målt til ca 20 mm. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbare tiltak.

- Overflater gulv på bad/vaskerom | Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det må foretas utbedring av avviket. Målt et avvik på ca 5 mm i forhold til preakseptert løsning utenfor dusjsonen. Det anbefales å lime en smal eikelist på ca 10 mm høyde ovenpå eksisterende dørterskel.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk på balkong | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongen er over 10 meter fra bakkeplan. Høyde på rekkverk ble målt 1,10 m. Dagens krav er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale

el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Det medfølger ingen fast parkeringsplass til leiligheten. Garasjeplass eller uteparkeringsplass kan leies via vaktmesterne, og det er venteliste ved mangel på ledige plasser. Borettslaget tilbyr gjesteparkering for besøkende, og andelseier har mottatt fire gjesteparkeringskort. Det er 12 ladeplasser der betaling skjer via EasyPark-app. Gateparkering er også tilgjengelig.

Standard

Leilighet i 8. etasje med heisadkomst, betydelig oppgradert de siste årene. Her er de store og kostbare arbeidene utført, med et helt nytt bad fra 2024, kjøkken fra 2020, og nye vinduer og rør i regi av borettslaget fra 2024-2025. En innglasset, sydvestvendt balkong fra 2023 utvider arealet store deler av året.

Entré:

Døren er brann- og lydklassifisert og åpner inn til en entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Rommet gir et godt første inntrykk og leder videre inn i leiligheten.

Bad/vaskerom:

Lekkert bad som er pusset opp i 2024 av fagfolk, med dokumentasjon på arbeidet. Rommet ble samtidig utvidet for å gi plass til vaskemaskin. Store, moderne fliser på gulv og vegger, dusjhjørne med regnfallsdusj og innsvingbare glassdører, og en formstøpt servant med skuffeinndredning. Det er speilskap med belysning over servanten. Varmekabler i gulvet gir komfort.

Det er gitt TG2 pga avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Kjøkken:

Flott kjøkken som er godt utnyttet med god benk- og skapplass. Innredningen som er fra 2020 har skuffer og takhøye skap med slette fronter og lys benkeplate av laminat. Alle hvitevarer er integrerte: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over benkeplaten i laminat er det montert respateksplater. Det er montert aquastop.

Stue:

Lys og trivelig stue med god plass for både sofagruppe og spisebord. Rommet har nye 3-lags vinduer fra 2025 som slipper inn godt med lys.

Innglasset balkong:

Fra stuen er det utgang til balkong. Balkongen som er på 12 m², er sydvestvendt og ble innglasset i 2023. Innglassingen gjør uteplassen til et anvendelig ekstra rom fra tidlig vår til sen høst, med god plass til en sittegruppe.

Soverom:

Leiligheten har ett soverom, som har god plass for seng og garderobeløsning. Også her er vinduet nytt fra 2025.

Overflater består av:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 8. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.

Leiligheten har en innglasset balkong på 12 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 3 m².

Borettslaget har felles garasjeanlegg.

Byggeår

1970

Moderniseringer og påkostninger

Bad. Innglasset balkong. Nytt kjøkken. Nye vinduer. Utskifting/rehabilitering av avløpsrør/soilrør i blokka i regi av borettslaget.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 90464.5 m²

Beskrivelse av tomten

Borettslaget har en stor, felles eiet tomt på ca. 90 465 m². Tomten er pent opparbeidet med grøntanlegg, plener, trær, busker og asfalterte internveier. Grøntanleggene er felles eiendom for borettslaget. Det er ikke tillatt med sykling eller ballspill på plenene eller foran inngangspartiene.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 3 690 000,-

Andel fellesgjeld Kr 158 723,-

Omkostninger Kr 9 345,-

Totalpris inkl. omk. Kr 3 858 068,-

Kjøpsomkostninger

Kr 3 700 000 Prisantydning

Kr 158 723 Andel av fellesgjeld
Kr 3 858 723 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 255 forkjøpsrettsgebyr
Kr 9 345 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 17 945 Sum inkl boligkjøperforsikring

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

Andel felleskostnader

Kr 5 181,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader er kr 5 181 per måned. Dette inkluderer blant annet TV/internett, trappevask, varmtvann, fyring og avsetning til vedlikeholdsfond.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 948
- Renter lån vinduer/heis: kr 384
- Avdrag lån vinduer/heis: kr 161
- Renter felleslån: kr 269
- Avdrag felleslån: kr 187
- Renter lån: kr 4
- Avdrag lån: kr 86
- TV-anlegg: kr 659
- Trappevask: kr 133
- Vedlikeholdsfond: kr 350

Det er ikke planlagt noen økning i felleskostnadene utover eventuell justering av lånekostnader. Etersom borettslagets lån har flytende rente, vil felleskostnadene kunne endres i takt med renteendringer.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 158 723
Andel fellesgjeld pr. dato: 30.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånummer: 12114190754
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.04.2026: kr 538 844
Andel av saldo: kr 1 051
Innfrielsesdato: 30.03.2027
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,15%

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16368606190
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.04.2026: kr 33 162 036
Andel av saldo: kr 64 694
Innfrielsesdato: 31.03.2044
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,0%

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 15161242079
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.04.2026: kr 47 660 298
Andel av saldo: kr 92 978
Innfrielsesdato: 30.09.2050
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,95%
Merknad: Kvartalvis grønt lån, flytende rente.

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

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader gjennom en sikringsordning levert av Klare Finans AS. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andel Fellesformue

Kr 61 850 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 737 335 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 949 338 for år 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise If Skadeforsikring NUF
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
SP586817

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligblokk (Blokk V) datert 14.03.1986, ferdigattest (for mindre arbeider) for utskifting av vinduer, datert 25.03.1987, samt ferdigattest for fasadeendring, datert 20.10.2003.

I tillegg er det utstedt midlertidig brukstillatelse for innglassing av balkonger, datert 17.09.2024. Tillatelsen gjelder for balkong i leilighetene H0403, H0802, H0203, H0301, H0401 og H0201. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: Resterende balkonger som det ikke er søkt om midlertidig brukstillatelse for. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2025, og frist for søknad om ferdigattest er satt til 01.08.2025. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggetegnet/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggetegnet tegninger datert 28.02.1968. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning.

Badet er utvidet i forhold til de godkjente byggetegningene. En slik endring kan være søknadspliktig, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent hos kommunen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt H, i reguleringsplan S-1526 Endret regul. og bebyggelsesplan for felt H på Tokerud, gnr. 100, bnr. 39, vedtatt 21.04.1969. Planen har ikke egne bestemmelser, men henviser til reguleringsbestemmelsene for plan S-1352. Utnyttelsesgraden er angitt til maks. 0,35.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-2042 Endret reguleringsplan for gangveinettet rundt Stovner idrettsplass og for gangvei 9492 mellom gangvei 9491 og Tante Ulrikkes vei,

vedtatt 01.07.1975. Planen berører eiendommen i form av regulert gangvei og tilgrensende grøntareal.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, KDP-17 og KDP-18 vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

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

Heftelser

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

1909/900224-1/105 01.10.1909 ERKLÆRING/AVTALE
FRAVIKELSESKJENNELSE OVER GRUNNAVSTÅELSE TIL AS GLOMMENS TRESLIPERI
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 100 BNR: 2

1930/900888-1/105 04.09.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
AS GLOMMENS TRESLIPERIS HØYSPENDTE KRAFTLEDNINGER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 100 BNR: 2

1938/13161-1/105 27.10.1938 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR KOMMUNALT BIDRAG TIL OPPARBEIDELSE AV IDRETTSPLASSER OG SKIBAKKER FOR
HØIBRAATEN I.F.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 100 BNR: 2

1967/12464-1/105 18.09.1967 ERKLÆRING/AVTALE
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKVESEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 100 BNR: 2
Erklæringen fastslår at eiendommen er bundet av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Eieren forplikter seg til å overholde reglementet, herunder å melde fra før arbeid på anlegget, tillate inspeksjon, og er ansvarlig for skader forårsaket av private ledninger eller ulovlige utslipp. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1967/12465-1/105 18.09.1967 ERKLÆRING/AVTALE
RETT FOR FREMTIDIGE UTSKILTE PARSELLER TIL Å FØRE VANNLEDN M.V. OVER HVERANDRES
PARSELL
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 100 BNR: 2
Erklæringen gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger

over hverandres parseller om nødvendig. Eierne er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av de felles ledningene. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran ved behov, og erklæringen kan ikke avlyses uten deres samtykke.

1967/15977-1/105 16.11.1967 ERKLÆRING/AVTALE
RETT TIL Å BENYTTE TILFLUKTSROM
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 100 BNR: 2

1969/3890-1/105 10.03.1969 ERKLÆRING/AVTALE
FORPLIKTES TIL Å ENDRE UTFØRTE FUNDAMENTER FOR LAVBLOKKER PÅ D.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen forplikter festeren av eiendommen, Forsheimer Borettslag, til å endre de utførte fundamentene for lavblokkene på eiendommen uten utgift for Oslo kommune, etter pålegg fra Oslo bygningskontroll.

1969/5473-1/105 10.04.1969 ERKLÆRING/AVTALE
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kontrakten gir Oslo Lysverker rett til å oppføre og eie en nettstasjon på eiendommen, samt føre kabler og ledninger ut fra denne. Eiendommen er pliktig til å gi uhindret adgang til stasjonen, og ingen beplantning eller foranstaltninger som hindrer adkomst eller svekker ventilasjon må foretas. Kontrakten gjelder så lenge Oslo Lysverker leverer elektrisk energi til eiendommen.

1974/6423-1/105 29.03.1974 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 7 434 700
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/56693-1/105 12.09.1986 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
PRIORITET VEKET ETTER NÅVÆR OG FREMTIDIGE LÅN TIL HUSBANKEN OG EVENTUELT ANDRE LÅN

2002/21069-1/105 03.04.2002 OBLIGASJON
Beløp: NOK 73 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2004/76152-1/105 05.11.2004 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 100 BNR: 86
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen etablerer en bruksrett for gnr. 100, bnr. 86 til en 4 meter bred kjørbare atkomstvei fra Tante Ulrikkes vei over denne eiendommen (gnr. 100, bnr. 39). Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

2024/1573845-1/200 17.06.2024 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 42 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

2025/1243793-1/200 16.10.2025 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 57 600 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

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

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

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten med dagboknummer 900224 og 900888 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servitutts innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

Legalpant

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV-anlegg.

Borettslag

Forsheimer Borettslag

Om borettslaget

Forsheimer Borettslag (org.nr. 948301288) er et samvirkeforetak som består av 380 boliger og 6 næringslokaler. Borettslaget forvaltes av Boligbyggelaget Usbl. Borettslagets nettside er forsheimer.borettslag.net.

Styret opplyser at årsmøte skal være 07.05.2026.

Megler har bedt Usbl sende innkallingen, men den er ikke mottatt. Megler kan derfor ikke opplyse om det som skal taes opp.

Styret informerer: Det er ingen prosjekter som er planlagt nå, men kan bli utskiftninger av leilighetsdører hvis det vedtas på GF

Fra generalforsamling avholdt 08.05.2025 ble følgende vedtatt:

Endring i husordensregler om tørking av klær på balkong og hage.

Forbud mot bruk av Jacuzzi og barnebasseng på balkonger.

Forslaget om å stanse planen om plastgjerder foran terrasser ble vedtatt.

Gebyr for opprydding av hensatt søppel ble vedtatt.

Forslag om installasjon av vedovn ble ikke vedtatt.

Borettslaget har planlagt utskifting av heiser i høyblokkene og utskifting av vinduer i hele borettslaget. Styret har innhentet tilbud for disse prosjektene. Det er også et større prosjekt finansiert av et 'grønt lån' på ca. 47,7 millioner kroner, sannsynligvis for energieffektiviseringstiltak. Styret utreder i tillegg en ny løsning for gjerder til hagene på bakkeplan.

Rehabilitering og arbeid i våtrom er søknadspliktig til styret. Arbeid skal utføres av godkjent firma/fagfolk og dokumenteres, som sendes styret ved ferdigstillelse.

Andelseiere skal male/beise vinduer på balkonger/terrasser. Andelseiere med terrasser skal også beise/male gjerder samt sidevegger. Treverk på balkongen skal også males.

Borettslaget har heis.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkonger og terrasser. Parabolantenne kan monteres på balkonggulvet, men ikke på vegger. Større bygningsmessige endringer i leiligheten krever styrets godkjenning og må utføres av fagfolk. Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt. Oppskyting av fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område.

Kun fysiske personer som er medlemmer av Usbl kan eie andeler i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Alle kjøpere og medeiere må ha egne medlemskap i Usbl før overtakelse. Medlemskap koster kr 350,- per person.

Organisasjonsnummer

948301288

Andelsnummer

215

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Ved eierskifte har andelseierne i borettslaget, og deretter øvrige medlemmer i Boligbyggelaget Usbl, forkjøpsrett. Ansienniteten følger denne rekkefølgen: 1. Andelseier i borettslaget, 2. Medlem i Usbl, 3. Medlemmer i Storbyfellesskapet (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord). Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller personer som har tilhørt samme husstand de siste to årene.

Gebyr forkjøpsrett

8255

Styregodkjenning

En erverver må godkjennes av borettslaget, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom borettslaget nekter godkjenning, må melding om dette gis til erververen senest 20 dager etter at søknaden ble mottatt. Hvis ikke, anses godkjenning som gitt. Usbl håndterer melding til styret for godkjenning av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med hund/katt i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser

Andelseiere har vedlikeholdsansvar for vinduer, gjerder og sidevegger på egne balkonger og terrasser, inkludert maling/beising. Ansvarer omfatter også oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning frem til fellesledningen, samt rensing av sluk på verandaer og balkonger.

Regnskap/budsjett

Styret informerer per 03.05.2026:

Har dere noen planlagte prosjekter for borettslaget fremover?

Det er ingen prosjekter som er planlagt nå, men kan bli utskiftninger av leilighetsdører hvis det vedtas på GF

Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld i 2026?

Ingen utenom evt. finjustering av lånekostnader etter nylige avsluttede rehabiliteringer.

Når skal årsmøtet 2026 være og er det sendt ut innkalling pr dags dato?

Møtet er 07.05.26 og innkalling er sendt ut.

Er kabel-tv, internett, varmtvann, fyring og/eller parkering inkludert i de månedlige felleskostnadene?

TV, internett, Varmtvann, radiator på balkongside, trappevask, vaktmestertjenester, IKKE Garasje

Hvem er leverandør av TV og internett?

Telia

Har borettslaget fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?

Nei.

Er borettslaget i noen rettsvist som kan få økonomiske konsekvenser for kjøper?

Nei.

Medfølger det biloppstillingsplass eller garasjeplass? Hvordan blir man eier; skal dette tinglyses eller er det kun en disposisjonsrett? Samt er plassen nummerert og i så fall hvilket nummer?

Parkering ute eller inne må leies av borettslaget. Vaktmester må kontaktes via mail eller telefon.

Er det mulig for elbillading? Eventuelle ekstrakostnader i forbindelse med dette?

Vi har tolv ladeplasser der betaling skjer via EasyPark-app. Se hjemmesiden vår for regler.

Disponerer leiligheten bod, hvor ligger boden(er) og er den nummerert?

Det disponeres bod, hør med dagens andelseier.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme, felles varmtvann og elektrisitet.

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

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

C.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Ifølge borettslagets vedtekter kan andelseier ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Styret kan godkjenne bruksoverlating for inntil 3 år av gangen, forutsatt at andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, eller skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 25.04.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i

salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: HH HOLT

Beskrivelse av arbeidet: Bygningsmessige arbeider på badet er utført av HH Holt i 2024.

Arbeidet omfattet oppbygging av vegger og gulv, klargjøring for membran, flislegging samt montering av innredning. Arbeidet er utført i forbindelse med total oppussing av badet.

Dokumentasjon foreligger og kan fremlegges ved behov.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ELEKTRIKER GRUPPEN AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på badet er utført av Elektriker Gruppen AS i 2024.

Arbeidet omfattet oppgradering av det elektriske anlegget, installasjon av varmekabler i gulv, belysning (spotter), samt montering av stikkontakter og elektrisk utstyr i henhold til gjeldende forskrifter. Dokumentasjon foreligger og kan fremlegges ved behov.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: KOMPLETT RØRSERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid på badet er utført av Komplett Rørservice AS i 2024.

Arbeidet omfattet blant annet oppgradering av vann og avløpssystem, tilpasning av sluk (endret fra 2 til 1 sluk), samt montering av sanitærutstyr. Dokumentasjon foreligger og kan fremlegges ved behov.

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

Ja.

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

Badet ble pusset opp i 2024. Arbeidet er utført av HH Holt, Elektriker Gruppen AS og Komplett Rørservice AS. I forbindelse med oppussingen ble det etablert nytt membran og tettesjikt.

Tidligere var det 2 sluk, dette er endret til 1 sluk plassert i dusjsonen. Dokumentasjon foreligger og kan fremlegges ved behov.

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

Ja.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Badet ble utvidet i 2024 ved at deler av tilstøtende inngang/entre ble innlemmet i badet.

Endringen ble gjort i forbindelse med total oppussing av badet, og gir blant annet plass til vaskemaskin. Arbeidet er utført av fagfirmaer (HH Holt, Elektriker Gruppen AS og Komplett Rørservice AS)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Godkjent av borettslag

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: LUMON NORGE AS

Beskrivelse av arbeidet: Ja, det er gjort arbeid som ikke er nevnt i øvrige punkter. I 2023 ble det montert innglassing av balkong utført av Lumon Norge AS. Tiltaket er godkjent av borettslaget og bekostet av oss som beboere.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TT-TEKNIKK

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført ytterligere arbeid i eiendommen som ikke er nevnt i øvrige punkter. I 2025 ble det gjennomført utskifting/rehabilitering av avløpsrør/soilrør i blokka i regi av borettslaget, utført av TT- Teknikk. Arbeidet medførte at det var adgang for arbeidere i leiligheten og at boligen i en periode på noen uker ikke kunne benyttes normalt.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: VINDU ENTREPENØREN AS

Beskrivelse av arbeidet: Ja, det er utført ytterligere arbeid i eiendommen som ikke er nevnt i øvrige punkter. I 2025 ble vinduer i stue og soverom skiftet ut i regi av borettslaget, utført av Vindu Entreprenøren AS. Arbeidet tok cirka 2 dager og gjaldt utskifting til nye vinduer. Tiltaket er en del av borettslagets vedlikeholdsarbeid.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Eier

Andelseier

Meloni De Zilva Pedersen

Emil Hammerbekk Pedersen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

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

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket

overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet,

vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

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

Diverse

Diverse

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

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

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at

anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

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

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

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

Hvitevarer

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

Overtakelse

Overtakelse

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

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon kr 35 000
Tilstandsrapport fra kr 6 800
Kommunale opplysninger fra kr 800
Forretningsfører fra kr 4 200
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement

- Fotograf
- Stylist
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

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

Finansiering

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

Nima Oghani

eiendomsmegler

nima.oghani@em1ostlandet.no

Tlf: 993 74 486

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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







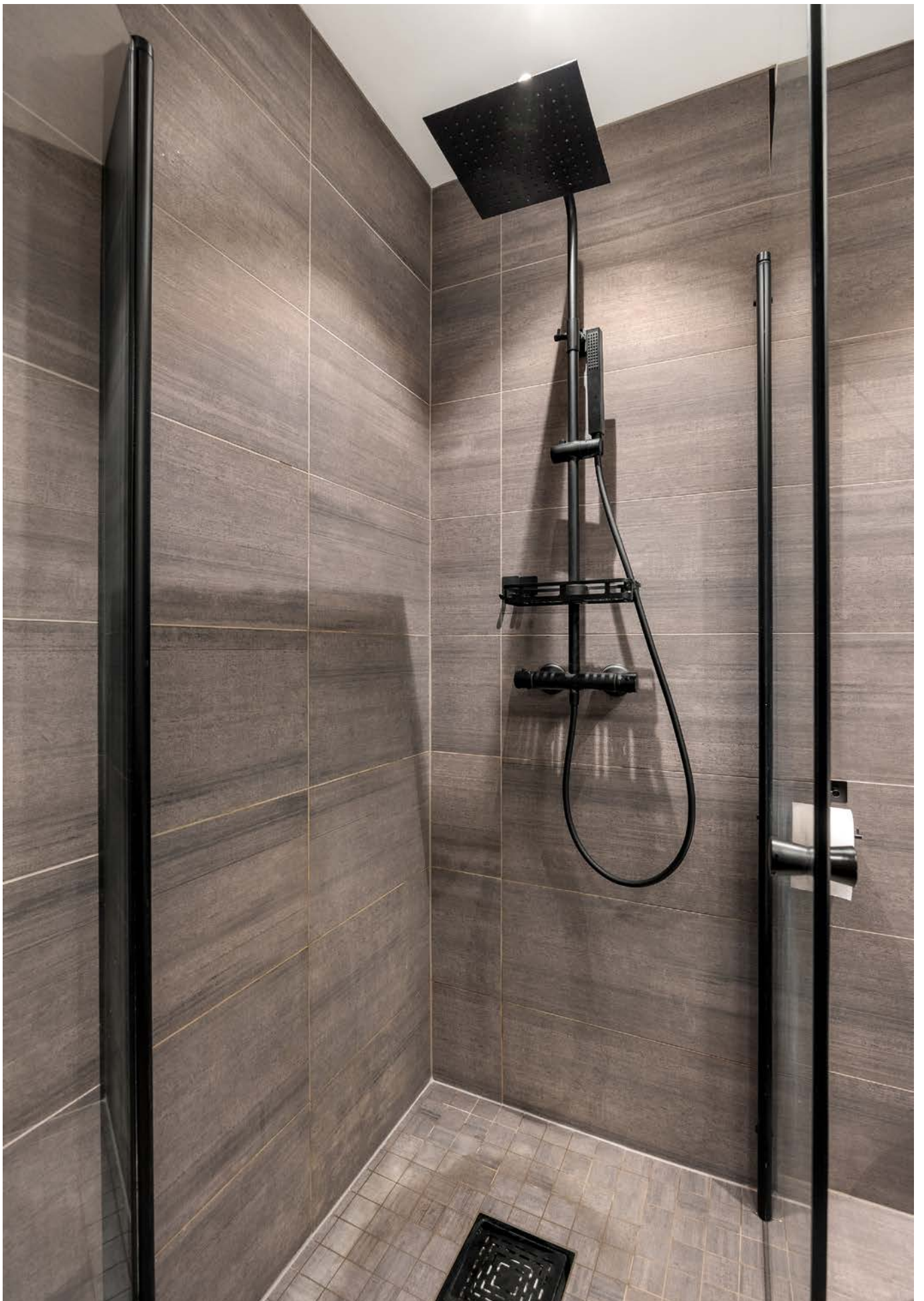




















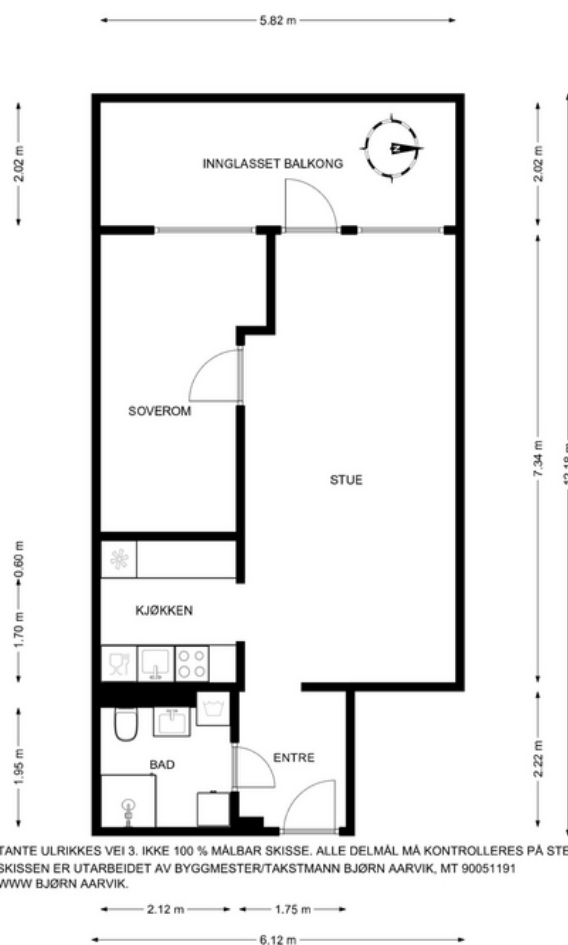








Plantegning



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



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

TANTE ULRIKES VEI 3

Nabolaget Forsheimer/Fossumkroken - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	8 min	0.6 km
Stovner Linje 4, 5	10 min	0.7 km
Haugenstua stasjon Linje L1	14 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	15.7 km
Oslo Gardermoen	27 min	

SKOLER

Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	7 min	0.6 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	20 min	1.6 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	16 min	1.4 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	18 min	1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min	0.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min	7.9 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100



NABOSKAPET

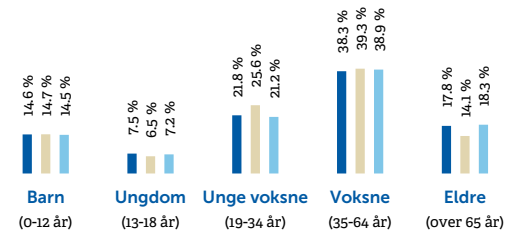
Godt vennskap 67/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Forsheimer/Fossumkroken	1 063	485
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fossumenga og Fossumhagen barnehag...	5 min	144 barn	0.4 km
Haugenstua Skoles barnehage (1-5 år)	6 min	41 barn	0.5 km
Nedre Fossum Gård barnehage (0-6 år)	6 min	72 barn	0.5 km



DAGLIGVARE

Nærbutikken Stovner PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 km
Kiwi Stovner PostNord	10 min	0.8 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 87/100

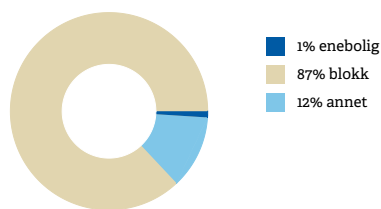
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 86/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 86/100

SPORT

-  **Forsheimer Borettslag, ballplass** 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  **Stovner stadion** 4 min 
Fotball, friidrett 0.3 km
-  **Stovner Trimsenter** 10 min 
-  **STOLT Rommen** 15 min 

BOLIGMASSE

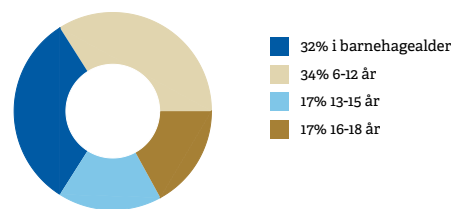


” «Kort vei til alle fasiliteter; buss, senter, marka barnehage og skole»
Sitat fra en lokalkjent

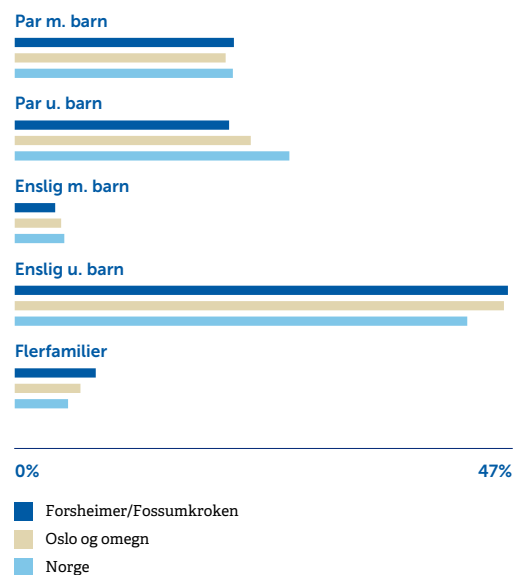
VARER/TJENESTER

-  **Stovner Senter** 10 min 
-  **Vitusapotek Stovner** 10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

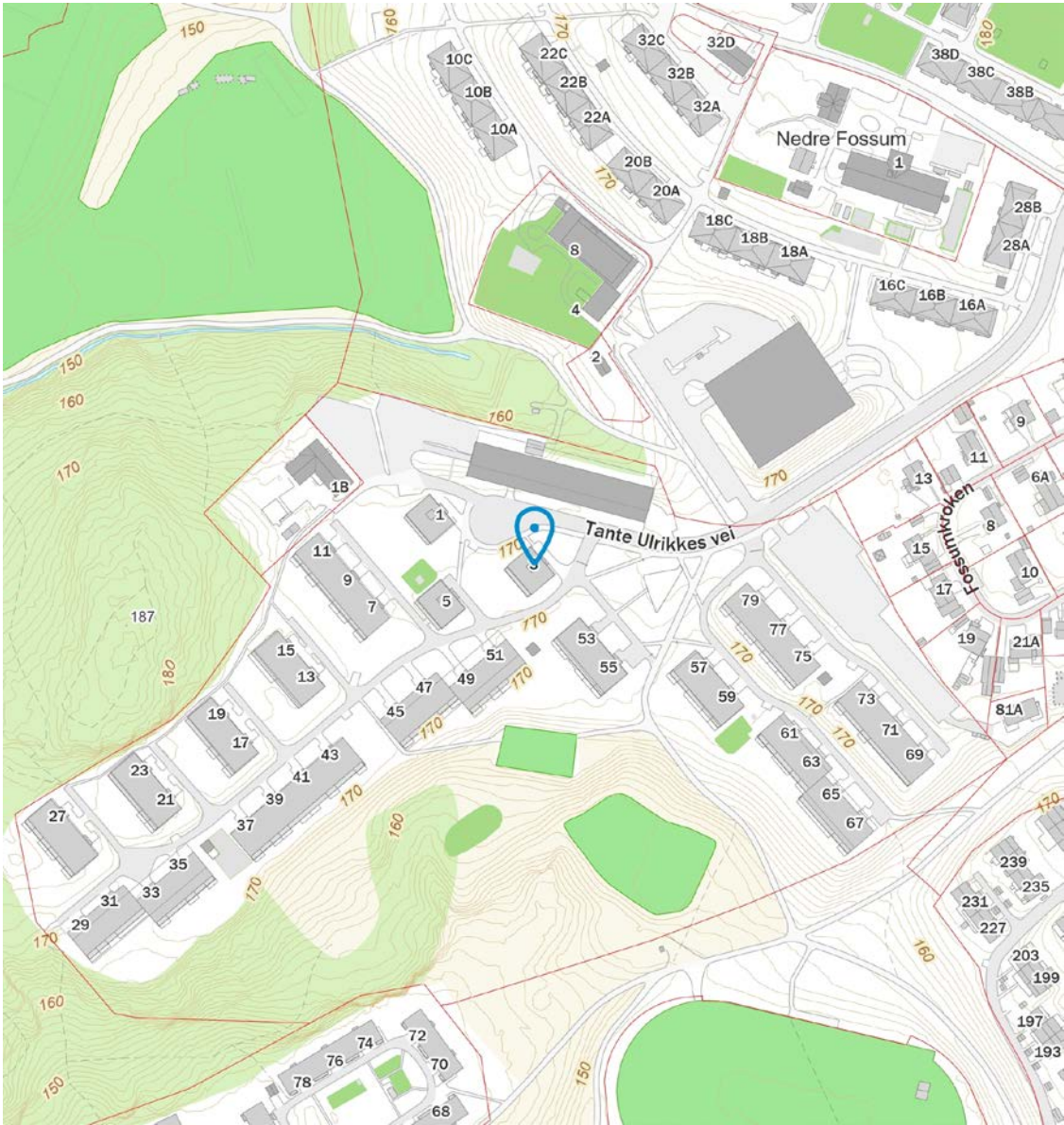
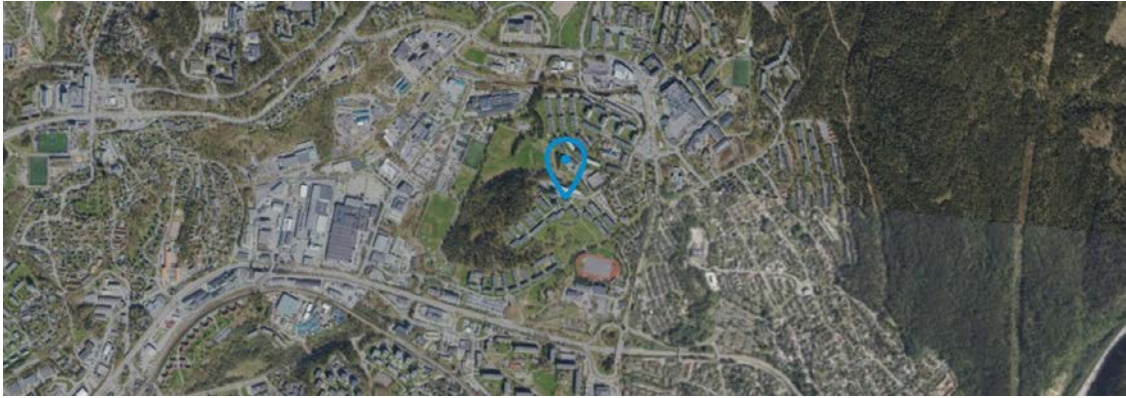


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%








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



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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Tante Ulrikkes vei 3 , 0984 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 100, bnr. 39
-  # Andelsnummer 215

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 25.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 10836-1509

Eiendomsverdi ref nr: PK1083

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Aarvik



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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. Medlem AV NORSK TAKST OG NITO.

Bygg- og tømremester i 1986 (gml ordning). Oppdatert mesterbrev i 1995.

Ca 20 første årene drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma.

Utdannet som takstmann i Norsk Takst i 1991.

Jobbet som takstmann i 35 år, og har følgende godkjenninger:

Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer.

Arbeidsområder:

Entreprenørbefaringer/ ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg.

Uavhengig kontroll av våtrom.

Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.

Fagkyndig meddommer I Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget god/ god tilstand på leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

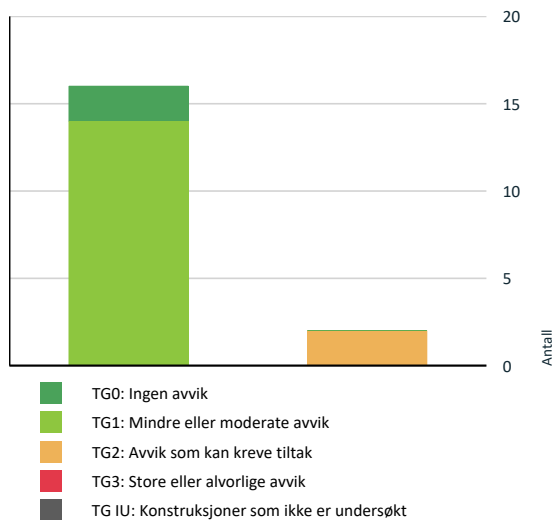
Boligbygg med flere boenheter

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

Utvidet bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tynge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. 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. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse

Standard

Meget god standard på leiligheten.

Vedlikehold

Meget godt vedlikeholdt leilighet.

Tilbygg / modernisering

Renovert leiligheten innvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Borettslaget består av 380 leiligheter. 8.etasjes boligblokk+ kjeller. Felles garasjeanlegg. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Flat takkonstruksjon. Isolerglassvinduer. Fjernvarme med felles varmt vann. Noe elektrisk oppvarming. Automatsikringer og skrusikringer. Dørtelefon. Overbygget balkong. Naturlig og mekanisk ventilasjonsanlegg. Heis i bygget. Lyd-og brannklassifisert entrédør. Dette er en generell bygningsbeskrivelse. Det settes derfor ingen tilstandsgrad. Se ellers spesifikasjon på tilstand av leiligheten under de enkelte poster i tilstandsrapporten.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong,

Årstall: 2023

Kilde: Eier

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat. Vegger: Malte flater. Himling: Malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt armert betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert/målt avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Største avvik på retning/helling på hovedsoverom målt til ca 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slette fronter.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i følge eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Målt et avvik på ca 5 mm i forhold til preakseptert løsning utenfor dusjsonen. Det anbefales å lime en smal eikelist på ca 10 mm høyde ovenpå eksisterende dørterskel.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og membran med dokumentert utførelse i følge eier.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med nedsenk og innsvingbare dører. Termostat dusjbatteri. Formstøpt servant med skuffeinneordning. Ett-greps kran kran. Speilskap med lys.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte i vegg. (Testet avtrekk med papir.)

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 2 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrollsjøk med fuktmåler på fliser på vegger i dusjsonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Respateksplater over benk. Ett-greps kran. Ventilatorhette. Integrert - oppvaskmaskin, -ovn, kjølfrys og induksjonstopp. Aquastop.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Ikke besiktiget i rørskap.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles avtrekksventilasjon fra bad og ventilator (Testet avtrekk med papir.) Ellers naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eldre/originalt elektrisk anlegg med skrusikringer. (I følge eier skal dette byttes til nytt skap med automatsikringer)

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Elektriske arbeider på bad er utført av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Skjedd en gang i følge eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det ble foretatt kontroll av det elektriske anlegget 26.10.2023

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontrollert helse, miljø og sikkerhet i forhold understående liste. (HMS)

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongen er over 10 meter fra bakkeplan. Høyde på rekkverk ble målt 1,10 m. Dagens krav er 1,20 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

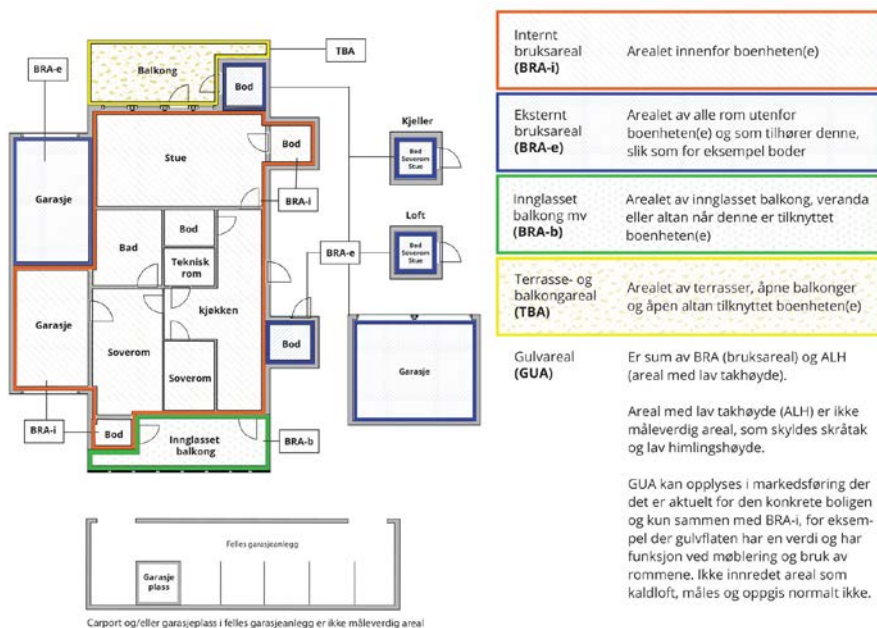
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. Etasje	51	3	12	66	
SUM	51	3	12		
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Tak høyde i stue: +- 2.45 m. Innglasset balkong: 12 m². Kjellerbod 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utvidet bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad. Innglasset balkong. Nytt kjøkken. Nye vinduer. Utsifting/rehabilitering av avløpsrør/soilrør i blokka i regi av borettslaget

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Meloni De Zilva Pedersen	Kunde

Tante Ulrikkes vei 3 , 0984 OSLO
Gnr 100 - Bnr 39
0301 OSLO

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	100	39		0	90464.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tante Ulrikkes vei 3

Hjemmelshaver

Forsheimer Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948301288		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Pedersen Emil Hammerbekk, Pedersen Meloni De Silva

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

215

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Stovner, bebygget med lav- og høyblokker. Gode adkomstforhold. Sydvestvendt balkong, med utsikt mot fellesarealer. Parkering i off. gate samt gjesteparkering. Evt leie av garasje/ parkeringsplass. Rolig trafikk ved blokken. Ingen gjennomgangstrafikk. Skoler, butikker og off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa.	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

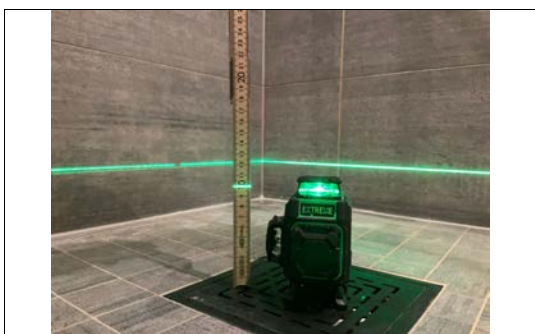
Andre bilder



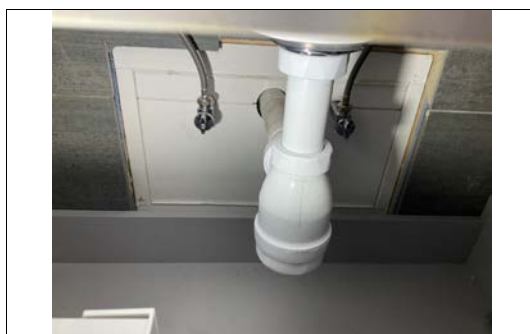
Kontroll av sluk



Kontrollspøk med fuktmåler i dusjsjonen.



Kontroll av fall på gulv på bad.



Rørskap ikke tilgjengelig.



Rørpøplegg i kjøkkenbenk.



Sikringskap.



Kursfortegnelse sikringskap.



Nivellering og kontroll av fall på gulv på bad.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Emil Hammerbekk Pedersen

Meloni De Zilva Pedersen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tante Ulrikkes vei 3

0984 OSLO

0301-100/39/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6041260392 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: HH HOLT

Beskrivelse av arbeidet: Byggningsmessige arbeider på badet er utført av HH Holt i 2024. Arbeidet omfattet oppbygging av vegger og gulv, klargjøring for membran, flislegging samt montering av innredning. Arbeidet er utført i forbindelse med total oppussing av badet. Dokumentasjon foreligger og kan fremlegges ved behov.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ELEKTRIKER GRUPPEN AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på badet er utført av Elektriker Gruppen AS i 2024. Arbeidet omfattet oppgradering av det elektriske anlegget, installasjon av varmekabler i gulv, belysning (spotter), samt montering av stikkontakter og elektrisk utstyr i henhold til gjeldende forskrifter. Dokumentasjon foreligger og kan fremlegges ved behov.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: KOMPLETT RØRSERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid på badet er utført av Komplet Rørservice AS i 2024. Arbeidet omfattet blant annet oppgradering av vann og avløpssystem, tilpasning av sluk (endret fra 2 til 1 sluk), samt montering av sanitærutstyr. Dokumentasjon foreligger og kan fremlegges ved behov.

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

♦ **Ja**

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

Badet ble pusset opp i 2024. Arbeidet er utført av HH Holt, Elektriker Gruppen AS og Komplet Rørservice AS. I forbindelse med oppussingen ble det etablert nytt membran og tettesjikt. Tidligere var det 2 sluk, dette er endret til 1 sluk plassert i dusjsonen. Dokumentasjon foreligger og kan fremlegges ved behov.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Badet ble utvidet i 2024 ved at deler av tilstøtende inngang/entre ble innlemmet i badet. Endringen ble gjort i forbindelse med total oppussing av badet, og gir blant annet plass til vaskemaskin. Arbeidet er utført av fagfirmaer (HH Holt, Elektriker Gruppen AS og Komplette Rørservice AS)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent av borretslag

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: LUMON NORGE AS

Beskrivelse av arbeidet: Ja, det er gjort arbeid som ikke er nevnt i øvrige punkter. I 2023 ble det montert innglassing av balkong utført av Lumon Norge AS. Tiltaket er godkjent av borettslaget og bekostet av oss som beboere.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TT-TEKNIKK

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført ytterligere arbeid i eiendommen som ikke er nevnt i øvrige punkter. I 2025 ble det gjennomført utskifting/rehabilitering av avløpsrør/soilrør i blokka i regi av borettslaget, utført av TT-Teknikk. Arbeidet medførte at det var adgang for arbeidere i leiligheten og at boligen i en periode på noen uker ikke kunne benyttes normalt.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: VINDU ENTREPENØREN AS

Beskrivelse av arbeidet: Ja, det er utført ytterligere arbeid i eiendommen som ikke er nevnt i øvrige punkter. I 2025 ble vinduer i stue og soverom skiftet ut i regi av borettslaget, utført av Vindu Entreprenøren AS. Arbeidet tok cirka 2 dager og gjaldt utskifting til nye vinduer. Tiltaket er en del av borettslagets vedlikeholdsarbeid.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

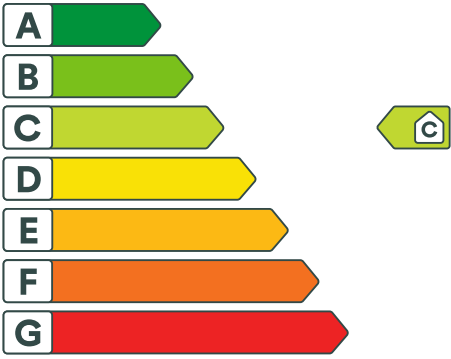
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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

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




Adresse Tante Ulrikkes vei 3, 0984 OSLO	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289489
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80828551
Gårdsnummer 100	Bruksnummer 39
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0802






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 66,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
155,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 155,42 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 816 kWh
---	---



Tante Ulrikkes vei 3, 0984 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tante Ulrikkes vei 3, 0984 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 1 av 3

Forsheimer Borettslag	Vår ref.: 51/47	Fødselsdato eier: 23.03.1999
Tante Ulrikkes vei 3	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 19.04.1999
0984 OSLO	Eiere: Meloni De Zilva, Emil Hammerbekk Pedersen	
Organisasjonsnr: 948 301 288	Andelsnr: 215	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 5 181

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag lån vinduer/heis	161
	Felleskostnader	2 948
	Renter lån vinduer/heis	384
	Renter lån	4
	Avdrag lån	86
	Avdrag felleslån	187
	Renter felleslån	269
Tilleggsytelser:	Trappevask	133
	TV-anlegg	659
	Vedlikeholdsfond	350

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

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	158 723	Gjeld siste årsoppg.:	128 830
Klient ajourf. lån:	81 361 178,51	Klient gj. s. årsoppg.:	66 037 886

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114190754, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 30.04.2026: 538 844

Andel av saldo: 1 051

Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.03.2027)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368606190, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 30.04.2026: 33 162 036

Andel av saldo: 64 694

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2044)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15161242079, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 2 av 3

Forsheimer Borettslag	Vår ref.: 51/47	Fødselsdato eier: 23.03.1999
Tante Ulrikkes vei 3	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 19.04.1999
0984 OSLO	Eiere: Meloni De Zilva, Emil Hammerbekk Pedersen	
Organisasjonsnr: 948 301 288		

3: Fellesgjeld

Saldo per 30.04.2026: 47 660 298
Andel av saldo: 92 978
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2050)
Kvartalvis grønt lån, flytende rente.
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lars Christian Marthinsen
Adresse: Tante Ulrikkes Vei 31
Postnr/-sted: 0984 OSLO
Telefon: Mob.: 91119694
E-post: Forsheimer.Styret@wemail.no
Webseite: <https://forsheimer.borettslag.net/>

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	128 830	Andre inntekter:	1 920
Annen formue:	61 850	Utgifter:	4 299	

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 400
Andelsnr:	215	Partialobligasjonsnr:	215

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1970
Gårds/bruksnr: 100/39
Bygningstype: HB
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 90982

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF
Polisenr: SP586817

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	8	Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0802
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Parkering på interne veier: Det er ikke tillatt å stå parkert over lenger tid. Personer med parkeringstillatelse for funksjonshemmede kan ikke stå parkert mer enn 1 time. Bilen må ikke være til hinder for alminnelig ferdsel. Ved behov utover 1 time må parkeringstillatelse innhentes i vaktmesternes kontorvakt eller på styrets mandagsvakt.

Parkering: P-hus og reserverte plasser (følger ikke leil.) OBS!! Spesielle regler ved innkjøring til blokkene. Garasjeplass eller uteparkeringsplass kan leies. Ønske om plass rettes til vaktmestrene. Hvis det ikke er noe ledig, settes søkeren på venteliste.

Kjøring på borettslagets eiendom: Bommer på borettslagets interne veier. Passering pr. gang er priset fra borettslaget. Generalforsamlingen har vedtatt at beboere med off. handikapbevis skal få utlevert bomåpner mot et depositum på kr. 1.000,-. Beboere med legeerklært midlertidig funksjonshemming kan få utlevere til bompenger refundert mot å fremlegge kvitteringen for kontorvakten. Refusjon finner sted første mandag hver måned. Beboere med bomåpner får ikke refundert bompenger. De må evt. ta med bomåpneren ved bruk av annen transport enn egen bil.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 3 av 3

Forsheimer Borettslag	Vår ref.: 51/47	Fødselsdato eier: 23.03.1999
Tante Ulrikkes vei 3	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 19.04.1999
0984 OSLO	Eiere: Meloni De Zilva, Emil Hammerbekk Pedersen	
Organisasjonsnr: 948 301 288		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Forsheimer Borettslag

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Rommen Scene - Rommen Skole, Karen Platous Vei 31, 0988 Oslo.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Honorar til valgkomité

6 Honorar til grøntkomité

7 Honorar til trivselskomité

8 Andre saker

- 8.1 Tørking av klær på balkong og hage.
- 8.2 Bruk av Jacuzzi og barnebasseng på balkonger.
- 8.3 Rettelser i informasjonshefte
- 8.4 Hagegjerde
- 8.5 Installasjon av vedovn
- 8.6 Gebyr for opprydding av hensatt søppel i borettslaget

9 Valg

- 9.1 Valg av leder
- 9.2 Valg av medlemmer til styret
- 9.3 Valg av varamedlemmer til styret

9.4 Valg av valgkomite

9.5 Valg av trivselskomité og grøntkomité

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 465 000,- godkjennes

5. Honorar til valgkomité

Honoraret foreslås til kr. 9.000,-

Det har blitt utført kartlegging av kandidater og gjennomført intervjuer av disse.

Forslag til vedtak: Foreslås vedtas

Styrets innstilling: Foreslås vedtas

6. Honorar til grøntkomité

Honoraret foreslås til kr. 3.000,-

Det har blitt utført en befaring i borettslaget med påfølgende rapport til styret.

Forslag til vedtak: Foreslås vedtas.

Styrets innstilling: Foreslås vedtas.

7. Honorar til trivselskomité

Honoraret foreslås til kr. 9.000,-

Det har blitt planlagt og gjennomført Halloween kveld og julegrantenning samt møter med styret.

Forslag til vedtak: Foreslås vedtas

Styrets innstilling: Foreslås vedtas

8. Andre saker

8.1 Tørking av klær på balkong og hage.

Styret ønsker å legge inn i husordensregel - Grøntanlegg/ Inngangsparti/ Balkonger/ Terrasser - at "Tørking av klær skal utføres på stativer som ikke rekker over rekkverk på balkongen og i hager skal tørking av klær også foregå på stativer. Det er ikke tillatt å benytte seg av tørkesnorer som trekkes mellom delevegger."

Styret mener at dette egentlig har blitt vedtatt på en tidligere generalforsamling, men at det aldri har blitt ført inn i husordensreglene.

Forslag til vedtak: Foreslås vedtatt.

8.2 Bruk av Jacuzzi og barnebasseng på balkonger.

Styret ønsker å legge til under husordensregel - Grøntanlegg/ Inngangsparti/ Balkonger/ Terrasser-

" Det er ikke tillatt å bruke Jacuzzi eller barnebasseng på balkonger grunnet vekt og vannsøl"

Forslag til vedtak: Foreslås vedtas

8.3 Rettelser i informasjonshefte

Styret ber om fullmakt til å rette opp i informasjonshefte vedrørende feil og mangler i info og husordensregler, dette gjelder ikke vedtektene.

Forslag til vedtak: Foreslås vedtas

8.4 Hagegjerde

Forslagsstiller Mikael J. Sørhovd ber generalforsamlingen om å ta stilling til følgende.

"Planen om å sette opp plastgjerder foran terrassene på bakkeplan, stanses, og styret finner en annen mer estetisk passende og funksjonelle vedlikeholdsfri løsning"

Forslag til vedtak: Saken vedtas.

Styrets innstilling: Styret har allerede satt denne saken på vent og ser på løsninger som kan legges frem for andelseierne ved en senere anledning.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

8.5 Installasjon av vedovn

Forslagsstiller Mikael J. Sørhovd ber generalforsamlingen om å ta stilling til følgende:

"Det søkes om mulighet for å installere vedovn i de leilighetene der det er mulig og for de som ønsker det. Alternativ mulighet for oppvarming er anbefalt for beredskap i tiden fremover."

Forslag til vedtak: Der det er mulig, og ønsket, kan andelseier installere vedovn.

Styrets innstilling: Styret foreslår at dette ikke vedtas da det ville være estetisk skjjemmende i borettslaget og ikke minst at forslaget ikke vil kunne gi alle andelseiere den samme muligheten.

8.6 Gebyr for opprydding av hensatt søppel i borettslaget

Styret ber om at dette legges til i husordensreglene under "Søppel":

"Henlegges det søppel på borettslagets fellesarealer, som medfører ekstra kostander for borettslaget ved fjerning, vil styret viderefakturere disse kostandene til de som har henlagt søppelet, dersom det ikke blir fjernet av vedkommende etter varsel fra styret."

Forslag til vedtak: Foreslås vedtatt.

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Christian Marthinsen (2023 - 2025)
Styremedlem, Reidun Olsen (2023 - 2025)
Styremedlem, Olav Falk-Danielsen (2023 - 2025)
Styremedlem, Grethe Ottosen (2024 - 2026)
Styremedlem, Ruslan Sendyk (2024 - 2026)
Varamedlem, Eileen Vibeke Halvorsen (2024 - 2025)
Varamedlem, Bjørn Erik Gamre (2024 - 2025)
Varamedlem, Christian Cristobal (2024 - 2025)

9.1 Valg av leder

9.2 Valg av medlemmer til styret

9.3 Valg av varamedlemmer til styret

9.4 Valg av valgkomite

9.5 Valg av trivselskomité og grøntkomité

Årsregnskap 2024 Forsheimer Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	11 594 476	13 599 618
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-10 608 638	2 663 200
Tilbakeføring av avskrivning	612 927	546 233
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	-23 311	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-741 706	-1 069 090
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	34 023 134	-4 145 486
B. Årets endring disponible midler	23 262 405	-2 005 141
C. Disponible midler	34 856 881	11 594 476
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	38 753 415	12 683 532
Kortsiktig gjeld	-3 896 534	-1 089 056
C. Disponible midler	34 856 881	11 594 476

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

Resultatregnskap 2024 Forsheimer Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	24 767 805	24 674 147	23 197 301	27 302 295
Sum leieinntekt		24 767 805	24 674 147	23 197 301	27 302 295
Annen inntekt					
Gevinst ved salg av eiendel	2	114 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	469 621	410 625	375 000	500 000
Sum annen inntekt		583 621	410 625	375 000	500 000
Sum inntekt		25 351 426	25 084 772	23 572 301	27 802 295
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	2 159 220	1 881 510	2 065 922	2 511 224
Styrehonorar	4	450 000	430 000	450 000	465 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	612 927	546 233	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		6 746 965	8 434 815	8 025 000	8 000 000
Kostnad eiendom/lokale	6	871 280	798 760	880 000	899 000
Kommunale avgifter/renovasjon		4 843 449	4 165 894	4 830 000	5 461 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	121 092	118 969	93 000	102 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	237 525	168 753	728 000	1 889 000
Reparasjon og vedlikehold	9	13 756 154	1 419 339	1 135 000	900 000
Revisjonshonorar		21 688	20 714	22 000	22 000
Forretningsførerhonorar		443 724	420 991	444 000	461 000
Andre honorar	10	1 047 754	136 708	27 000	25 000
Kontorkostnad		38 839	35 122	34 000	26 000
TV/bredbånd		2 517 706	2 399 281	2 415 660	2 579 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		266 398	209 019	230 000	210 000
Salg og reklamekostnad		1 750	0	0	0
Kontingent og gaver		116 535	116 118	119 000	117 000
Forsikring		1 361 755	1 219 950	1 389 000	1 589 000
Andre kostnader	11	96 194	61 751	87 000	48 000
Tap		163 918	0	0	0
Sum kostnad		35 874 872	22 583 926	22 974 582	25 304 224
Driftsresultat		-10 523 447	2 500 846	597 719	2 498 071
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 044 126	336 481	0	0
Rentekostnad		1 129 317	174 127	81 500	1 931 928
Netto finansposter		85 192	-162 354	81 500	1 931 928
Arsresultat		-10 608 638	2 663 200	516 219	566 143
Overført til/fra annen egenkapital		-10 608 638	2 663 200	0	0
SUM OVERFØRINGER		-10 608 638	2 663 200	0	0

Balanse 2024 Forsheimer Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	3 005 634	3 005 634
Bygninger	5	37 885 292	37 885 292
Garasjer	5	2 266 389	2 266 389
Andre fellesanlegg	5	1 002 542	1 056 084
Andre driftsmidler	5	4 682 974	4 477 342
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	29 800	29 800
Sum anleggsmidler		48 872 631	48 720 540
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		149 726	65 569
Fordringer skader	13	250 707	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 076 253	999 825
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		37 276 729	11 618 138
Sum omløpsmidler		38 753 415	12 683 532
SUM EIENDELER		87 626 046	61 404 071

Balanse 2024 Forsheimer Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		38 000	38 000
Sum innskutt egenkapital		38 000	38 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 589 792	51 198 430
Sum opptjent egenkapital		40 589 792	51 198 430
Sum egenkapital	14	40 627 792	51 236 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	35 670 520	1 647 386
Borettsinnskudd		7 431 200	7 431 200
Sum langsiktig gjeld		43 101 720	9 078 586
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		29 636	15 971
Leverandørgjeld		3 263 605	640 898
Skyldig off. myndigheter		244 120	175 677
Påløpne renter		10 730	751
Annen kortsiktig gjeld		348 443	255 759
Sum kortsiktig gjeld		3 896 534	1 089 056
Sum gjeld		46 998 254	10 167 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 626 046	61 404 071
Pantstillelser	16	43 101 720	9 078 586

Sted: _____

Dato: _____

Lars Christian Marthinsen
Styreleder

Olav Falk-Danielsen
Styremedlem

Ruslan Sendyk
Styremedlem

Reidun Olsen
Styremedlem

Grethe Ottosen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2024 Forsheimer Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	16 853 856	16 128 192
3609 Leie parkering	1 375 724	1 372 462
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	654 480	596 700
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	2 416 800	1 596 000
3625 Vedlikeholdsfond	1 368 000	1 368 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 029 530	141 160
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	976 844	3 380 228
3690 Andre leieinntekter	92 571	91 405
Sum	24 767 805	24 674 147

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2024	2023
3895 Bokført verdi anleggsmiddel (v/ gevinst)	114 000	0
Sum	114 000	0

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	469 621	410 625
Sum	469 621	410 625

Konto 3990 gjelder i hovedsak bompenger og parkering.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	1 106 585	1 160 081
5102 Overtid fra lønssystemet	112 493	90 727
5120 Timelønn fra lønssystemet	406 144	173 043
5129 Annen lønn fra lønssystemet	158 000	152 911
5150 Påløpne feriepenger	245 294	219 052
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	18 747	16 852
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-18 747	-16 852
5360 Honorarer fra lønssystemet	93 812	24 000
5400 Arbeidsgiveravgift	292 817	262 794
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	34 587	30 886
5424 AFP pensjon	21 416	21 555
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	1 876	1 410
5635 Yrkesskadeforsikring	17 538	0
5753 Tjenestepensjon OTP	31 347	27 798
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	-679 709	-288 213
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	317 019	-288 213
5802 Aga grl sykelønn	0	288 213
5910 Kantinekostnader	0	149
5995 Andre sosiale kostnader	0	5 316
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	450 000	430 000
Sum	2 609 220	2 311 510

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2,46.

Noter årsregnskap 2024 Forsheimer Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	Kamera garasje	Teleskoplift	Traktor	Feiemaskin	Avfallsanlegg	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	82 700	95 774	1 049 383	56 250	1 619 288	231 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	231 250
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 700	95 774	1 049 383	56 250	1 619 288	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	82 700	95 774	1 031 892	53 906	872 616	158 020
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	17 491	2 344	746 672	0
Årets avskrivninger :	0	1 597	104 938	5 625	107 952	1 927
Anskaffelsesår :	2013	2014	2015	2015	2016	2017
Antatt levetid i år :	5	10	10	10	15	10

	Rotorklipper fjernstyrt	Garasjer	Bygn.m.anlegg	Tomter/eiendom	Boligeiendom	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	156 250	2 266 389	776 404	3 005 634	37 885 292	493 155
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	156 250	2 266 389	776 404	3 005 634	37 885 292	493 155
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	115 885	0	0	0	0	295 893
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 365	2 266 389	776 404	3 005 634	37 885 292	197 262
Årets avskrivninger :	15 625	0	0	0	0	49 315
Anskaffelsesår :	2017	1969	1969	1969	1969	2018
Antatt levetid i år :	10					10

	Plentraktor/klipp	Porttelefonlegg	Lys på parkeringsplass	Ei-bil anlegg	Videoov.utstyr p.plass	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	213 579	2 143 125	58 669	89 997	720 319	332 975
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	213 579	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	2 143 125	58 669	89 997	720 319	332 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	97 890	678 656	58 669	38 248	720 319	332 975
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 464 469	0	51 749	0	0
Årets avskrivninger :	16 018	142 875	0	9 000	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2006	2020	2004	2007
Antatt levetid i år :	10	15	15	10	15	5

	Bæremaskin KUBOTA	Ny lekeplass	Kameraovervåk	Kameraovervåk del II	Stint Pick-Up	Ticketmaster Betalingsautoma
Anskaffelseskost pr.01.01 :	175 739	130 331	318 010	253 903	146 875	532 961
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	175 739	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	130 331	318 010	253 903	146 875	532 961
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	175 739	21 455	65 369	39 496	23 255	41 452
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	80 000	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	28 876	252 641	214 407	123 620	491 509
Årets avskrivninger :	0	4 226	21 201	16 927	14 687	35 531

Noter årsregnskap 2024 Forsheimer Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	2009	2021	2021	2022	2023	2023
Antatt levetid i år :	10	10	15	15	10	15

	Kubota frontklipper F391 4WD	Kubota frontklipper	Gårdsrom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0
Årets tilgang :	465 000	463 813	414 379
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	465 000	463 813	414 379
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 625	3 865	18 992
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	422 375	459 947	395 386
Årets avskrivninger :	42 625	3 865	18 992
Anskaffelsesår :	2024	2024	2024
Antatt levetid i år :	10	10	20

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. 586817.

Borettslaget består av 380 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 90 982 kvm. G.nr 100, b.nr. 39 i Oslo kommune.

Noter årsregnskap 2024 Forsheimer Borettslag

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	5 749	62 732
6360 Annet renhold	75 531	78 458
6361 Fast renhold	466 130	543 035
6362 Skadedyrutryddelse	29 411	27 581
6364 Matteleie	84 527	0
6391 Snømaking/strøing/feing	32 500	18 750
6392 Containerleie/tømming	148 693	62 205
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	28 739	6 000
Sum	871 280	798 760

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	7 136	28 358
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS/Mail/Microsoft	15 586	13 438
6450 Kostnader parkering	59 802	40 142
6490 Leie kopimaskin	38 568	37 031
Sum	121 092	118 969

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	80 997	92 605
6530 Drift og linjeleie IT	36 167	10 061
6540 Inventar	22 125	4 490
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	899	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	23 375	21 038
6552 Driftsmateriell	46 688	21 926
6570 Arbeidstøy	21 364	12 724
6583 IT-lisensavgift	5 910	5 910
Sum	237 525	168 753

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	755 897	29 566
6602 Vedlikehold VVS	12 230 996	708 849
6603 Vedlikehold elektro	244 002	211 297
6605 Vedlikehold fellesanlegg	118 086	0
6611 Vedlikehold heiser	65 858	166 003
6613 Vedlikehold uteområder	53 615	69 285
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	2 550
6620 Vedlikehold utstyr	625	0
6630 Egenandel forsikring	70 000	33 000
6641 Malerarbeider	59 376	36 909
6643 Glassarbeid/Vindu	0	7 134
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	3 310	0
6648 Vedlikehold dører og porter	142 384	125 043
6665 Drift VVS	12 005	29 704

Noter årsregnskap 2024 Forsheimer Borettslag

2024

2023

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

Sum	13 756 154	1 419 339
------------	-------------------	------------------

Konto 6601 gjelder om tekking av tak, og bytte av soil.

Konto 6602 gjelder strømpetrekking.

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

Noter årsregnskap 2024 Forsheimer Borettslag

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	47 863	38 375
6721 Juridisk honorar Usbl	0	20 020
6730 Teknisk honorar	999 892	78 313
Sum	1 047 754	136 708

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtale for lønns tjenester.
Konto 6730 gjelder bistand i forbindelse med strøpetrekking, utskiftning av vinduer og heis.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 828	30 060
7719 Møter, div. styret	12 897	1 043
7720 Generalforsamling	8 100	8 456
7770 Betalingskostnader	4 216	2 176
7771 Andre gebyrer	500	0
7772 Omkostninger inkasso	779	0
7773 Omkostninger innkreving	13 062	10 533
7790 Andre kostnader	47 768	9 910
7792 Øredifferanse	2	4
7795 Husleietap	43	-430
Sum	96 194	61 751

Konto 7790 gjelder gebyr Oslo Kommune, plan- og bygningsetaten.

Note 12 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 298 aksjer à kr. 100,- i Tokerud Varmesentral AS.

Note 13 - Fordringer skader

Det er i 2024 balanseført 2 forsikringsaker på konto 1569 på kr 250.706,75 i påvente av forsikringsoppgjør.

Noter årsregnskap 2024 Forsheimer Borettslag

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	38 000	0	38 000
Sum innskutt egenkapital	38 000	0	38 000
<hr/>			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	51 198 430	-10 608 638	40 589 792
Sum opptjent egenkapital	51 198 430	-10 608 638	40 589 792
<hr/>			
Sum egenkapital	51 236 430	-10 608 638	40 627 792

Note 15 - Langsiktig gjeld

	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Kreditor:	16368606190	12114190754
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2002
Rentesats:	5.50 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044	30.03.2027
<hr/>		
Opprinnelig lånebeløp:	35 000 000	8 177 192
Lånesaldo 01.01:	0	1 647 386
Avdrag i perioden:	501 823	475 043
Opptak i perioden:	35 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	34 498 177	1 172 343
<hr/>		
Saldo 5 år frem i tid:	28 679 462	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114190754	98	3 653	357 994
	172	3 272	562 784
	110	2 287	251 570
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368606190	98	107 498	10 534 804
	172	96 281	16 560 332
	110	67 301	7 403 110

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	35 670 520
Innskuddskapital	7 431 200
Boligselskapets pantsikrede gjeld	43 101 720
Bokført verdi av pantsatt eiendom	44 159 857

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

Bokført verdi viser kr 7 431 200, mens tinglyst obligasjon viser kr 7 434 700.

Resultat og balanse med noter for Forsheimer Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Forsheimer Borettslag

Styreleder	Lars Christian Marthinsen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Ruslan Sendyk (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Olav Falk-Danielsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Grethe Ottosen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Reidun Olsen (sign.)	08.03.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Forsheimer Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 19:44:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WHY4E-C06G6-QH21M-FL4DX-03FFM-C2QMY

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Forsheimer Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Christian Marthinsen
Styremedlem, Reidun Olsen
Styremedlem, Olav Falk-Danielsen
Styremedlem, Grethe Ottosen
Styremedlem, Ruslan Sendyk
Varamedlem, Eileen Vibeke Halvorsen
Varamedlem, Bjørn Erik Gamre
Varamedlem, Christian Cristobal

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

Virksomhetens art

Forsheimer Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Forsheimer Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948301288

Forsheimer Borettslag består av 380 boliger og 6 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Forsheimer Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586817. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Forsheimer Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Årlig kontroll lekeplasser
- Elvia kjører stikkontroller i borettslag, privat og felles anlegg.
- Løpende kontroller av fellesarealer, garasje og gangveier.
- Kontroller og oppgradering av maskinpark

Styrets arbeid

Styret har foruten å gjennomført vanlig og daglig drift også jobbet med større prosjekter.

Rehabilitering av soilrør har krevd mye tid og tilstedeværelse da det er mye som skal følges opp sammen med USBL-prosjekt. Samtidig har styret jobbet med å få tilbud på nye heiser i høyblokkene og på utskifting av vinduer i hele borettslaget. Styret har også jobbet med å prosjektere nye gjerder til hagene men dette har blitt satt litt på vent da det skal legges frem flere forslag til løsninger på dette.

Det har også blitt en del ekstra bruk av tid på vannlekkasjer og andre utfordringer fordi en del andelseiere velger å bruke uautoriserte håndverkere til vann og EI-arbeider.

Det har blitt avholdt jevnlig styre og arbeidsmøter gjennom året, i tillegg har det vært møter med komiteer og andelseiere.

Styret har også fått på plass en vaktmestervikar da det har vært en langtids sykemelding.

Det har også blitt lagt til rette for oppgaver som skal gjennomføres i 2025.

Mvh.

Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Forsheimer Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Rommen Scene - Rommen Skole. Karen Platous Vei 31, 0988 Oslo..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Stig Jordet

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 42

Antall fremlagte fullmakter: 13

Totalt: 55

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 465 000,- ble godkjent

5. Honorar til valgkomité

Honoraret foreslås til kr. 9.000,-

Det har blitt utført kartlegging av kandidater og gjennomført intervjuer av disse.

Vedtak:

Godkjent.

6. Honorar til grøntkomité

Honoraret foreslås til kr. 3.000,-

Det har blitt utført en befarng i borettslaget med påfølgende rapport til styret.

Vedtak:

Godkjent.

7. Honorar til trivselskomité

Honoraret foreslås til kr. 9.000,-

Det har blitt planlagt og gjennomført Halloween kveld og julegrantenning samt møter med styret.

Vedtak:

Godkjent.

8. Andre saker

8.1 Tørking av klær på balkong og hage.

Styret ønsker å legge inn i husordensregel - Grøntanlegg/ Inngangsparti/ Balkonger/ Terrasser - at "Tørking av klær skal utføres på stativer som ikke rekker over rekkverk på balkongen og i hager skal tørking av klær også foregå på stativer. Det er ikke tillatt å benytte seg av tørkesnorer som trekkes mellom delevegger."

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

8.2 Bruk av Jacuzzi og barnebasseng på balkonger.

Styret ønsker å legge til under husordensregel - Grøntanlegg/ Inngangsparti/ Balkonger/ Terrasser-

" Det er ikke tillatt å bruke Jacuzzi eller barnebasseng på balkonger grunnet vekt og vannsøl"

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

8.3 Rettelser i informasjonshefte

Styret ber om fullmakt til å rette opp i informasjonshefte vedrørende feil og mangler i info og husordensregler, dette gjelder ikke vedtektene.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

8.4 Hagegjerde

Forslagsstiller Mikael J. Sørhøvd ber generalforsamlingen om å ta stilling til følgende.

"Planen om å sette opp plastgjerder foran terrassene på bakkeplan, stanses, og styret finner en annen mer estetisk passende og funksjonelle vedlikeholdsfri løsning"

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

8.5 Installasjon av vedovn

Forslagsstiller Mikael J. Sørhøvd ber generalforsamlingen om å ta stilling til følgende:

"Der det er mulig, og ønsket, kan andelseier installere vedovn."

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt, enstemmig.

8.6 Gebyr for opprydding av hensatt søppel i borettslaget

Styret ber om at dette legges til i husordensreglene under "Søppel":

"Henlegges det søppel på borettslagets fellesarealer, som medfører ekstra kostander for borettslaget ved fjerning, vil styret viderefakturere disse kostandene til de som har henlagt søppelet (min. kr. 1000)".

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

9. Valg

9.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Lars Christian Marthinsen for 2 år.

9.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Reidun Olsen for 2 år.

Valgt ble: Olav Falk-Danielsen for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Christian Cristobal for 1 år.

Valgt ble: Usman Razzaq for 1 år.

Valgt ble: Liselotte Himberg for 1 år.

9.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Heidi Landre for 1 år.

Nure Erman for 1 år.

Reidun Elsebe Larsen for 1 år.

9.5 Valg av trivselskomité og grøntkomité

Vedtak:

Trivselskomité:

Valgt ble:

Christina Halvorsen, Mariell Halvorsen, Hege Himberg og Jamina Eriksen for 1 år.

Grøntkomité:

Valgt ble:

Kenneth Lødding og Ruslan Sendyk for 1 år.

Protokoll for Forsheimer Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Stig Jordet (sign.)	09.05.2025

HUSORDENSREGLER FOR FORSHEIMER BORETTSLAG

Revidert senest på generalforsamlingen 9. mai 2016

INNLEDNING

Forsheimer Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap - ikke USBL - eier byggene. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulig.

Det er også borettslaverne selv som må sørge for ro, orden og trygghet i hjemmet, og dermed heve borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulig forhold mellom de enkelte borettslaverne, gis det i denne husorden enkle regler som det er i hver enkelt borettslavers interesse å overholde.

Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder som en del av leiekontrakten. Meldinger fra styret kunngjøres ved oppslag/rundskriv.

BRUK AV LEILIGHET OG FELLESROM

Ingen leilighet eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Sang- og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 21.00 til kl. 08.00. Lørdager er det kun tillatt med sang- og musikkøvelser, boring og banking mellom kl. 10.00 og kl. 18.00. Sang og musikkøvelser er tillatt på søndager og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 20.00. Boring og banking er ikke tillatt på søndager og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra leieboere som kan sjeneres.

God bokkultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Det skal være skilt på ringeklokker, postkasser og inngangsdører.

Det er forbudt å lade el-biler på motorvarmekontaktene. Konsekvens ved brudd på bestemmelsen blir at man mister rett til parkeringsplass.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Skader må ellers dekkes av husleieinntektene i borettslaget. Dersom skade oppstår som går på bygningsforsikringen, vil borettslaget kreve at det benyttes godkjente utvalgte fagfolk. Det utbetales ikke kontantoppgjør i forbindelse med skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Ved større bygningsmessige forandringer i leilighet, må godkjenning fra styret foreligge. Arbeidene må utføres av godkjent firma/fagfolk.

RADIO OG FJERNSYN

Feil ved antenneanlegget meldes omgående til Get etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler. Det er tillatt med parabol dersom denne settes på balkong/terrassegulv. Det er ikke tillatt å montere i sidevegger eller på vegg inn mot leilighet.

LÅSING AV DØRER ETC.

Dører til kjeller skal alltid holdes låst fra begge sider. Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn. Det er ikke tillatt å la barna være alene i kjellerrom eller tilfluktsrom. Det er heller ikke tillatt å bruke bar ild (stearinlys e.l.) i kjellerbodene. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på disse steder og lyset skal slukkes etter bruken.

LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSYR

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt. Det er ikke tillatt å luften gjennom entredøren. Dette for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i trapperommet. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f. eks. bleier, matrester, sanitetsbind etc.

TRAPPER/TRAPPEROM

Ved inngangspartiet og i oppgangene er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som sykler, barnevogner o.l. jfr. brannforskriftene.

Det er ikke tillatt å sette sko/skostativ/søppel eller annet avfall utenfor døren inn til leiligheten. Søppel eller annet avfall bringes til søppelrommet umiddelbart. Vaktmesterne vil ellers fjerne det, mot ett gebyr.

SØPPEL

Søppelen må kildesorteres og pakkes forsvarlig inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i kassene. Papir og glass kastes i egne containere. Privat søppel leveres Brobekk eller vaktmester mot et gebyr.

GRØNTANLEGG / INNGANGSPARTI / BALKONGER / TERRASSER

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget ved bl. a. å be barna følge gjeldende instruksjoner og foregå med godt eksempel. Sykling og ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener og foran inngangspartiene. Det er ikke tillatt å legge ut mat på marken til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen. Det er ikke tillatt å bruke balkong/terrasse som lagringsplass, jfr. Brannforskrifter.

DYREHOLD

Det er tillatt med hund/katt i borettslaget. Se også vedtektenes § 4 – 1 (5).

BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating godkjennes av styret for inntil 3 år av gangen. Borettsshaveren har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og borettsshaverne måtte få ved bruksoverlating. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

MELDINGER, RUNDSKRIV ETC.

Meldinger til borettsshaverne fra styret eller den styret bemyndiger skal gjelde på samme måte som husordensbestemmelser, som en del av forpliktelsene og rettighetene til andelseier og borettslaget.

FYRVERKERI

Det tillates ikke oppskyting av fyrverkeri fra borettslagets område.

GRILLING

Det er kun lov med elektrisk eller gassgrill på balkonger og terrasser. Kullgrill er ikke tillatt.

GENERELT

Disse regler betraktes som en del av reguleringen av andelseiers rettigheter og plikter i forhold til Forsheimer Borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som misligholdelse av forholdet til borettslaget. Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder ytterligere bestemmelser om brukers plikter og ansvar.

SALG

Ved salg skal følgende medfølge leiligheten:

1. Brannslukningsapparat.
2. Røykvarsler

3. Balkongflagg.
4. informasjonshefte.
5. Fire stk. parkeringskort.
6. Tre sett nøkler til leilighet/inngang og post.
7. En sikringskapsnøkkel.

Vedtekter

For

Forsheimer borettslag

org nr 948 301 288

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. august 1969, med senere endringer og sist endret den 20. april 2015

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og

varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal vedlikeholde balkonger og terrasser innvendig. Materiell holdes av borettslaget.

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

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

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

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

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

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

(8) Alt elektrisk arbeid i leiligheten skal utføres av godkjent firma/fagfolk.

(9) Rehabilitering og arbeid i våtrom er søknadspiktig til styret. Arbeid skal utføres av godkjent firma/fagfolk og dokumenteres, som sendes styret ved ferdigstilling.

(10) Andelseiere skal male/beise vinduer på balkonger/terrasser. Andelseiere med terrasser skal også beise/male gjerder samt sidevegger. Treverk på balkongen skal også males.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5-3 Utbedring av skader

Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader som skyldes forhold i egen leilighet eller forhold innenfor andelseiers kontroll. Dersom utbedring av skaden dekkes av borettslagets bygningsforsikring, begrenser andelseiers ansvar til å betale egenandel, der forsikringen brukes i tilknytning til andelseiers leilighet. Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra borettslagets side.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold.

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Parkering og parkeringshus

(1) Bare nødvendig kjøring er tillatt. Det er ikke tillatt å la motoren gå på tomgang.

(2) Parkering på borettslagets gang- og stikkveier er forbudt. Borettslaget tillater stans for nødvendig av/pålessing forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet. Kjøretøy med parkeringsskilt for funksjonshemmede har 1 times parkeringstid. Kjøretøy som observeres uten aktiv av/pålessing vil bli ilagt kontrollavgift etter 20 minutter. All parkering på grøntanlegg og på gangveiene som hindrer vanlig ferdsel medfører

kontrollavgift og borttauing uten varsel. Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste plasser. Gjester fra TU vei, ulike nummer, og taxier kan benytte gjesteparkeringen med gyldig kort fram til kl. 24.00.

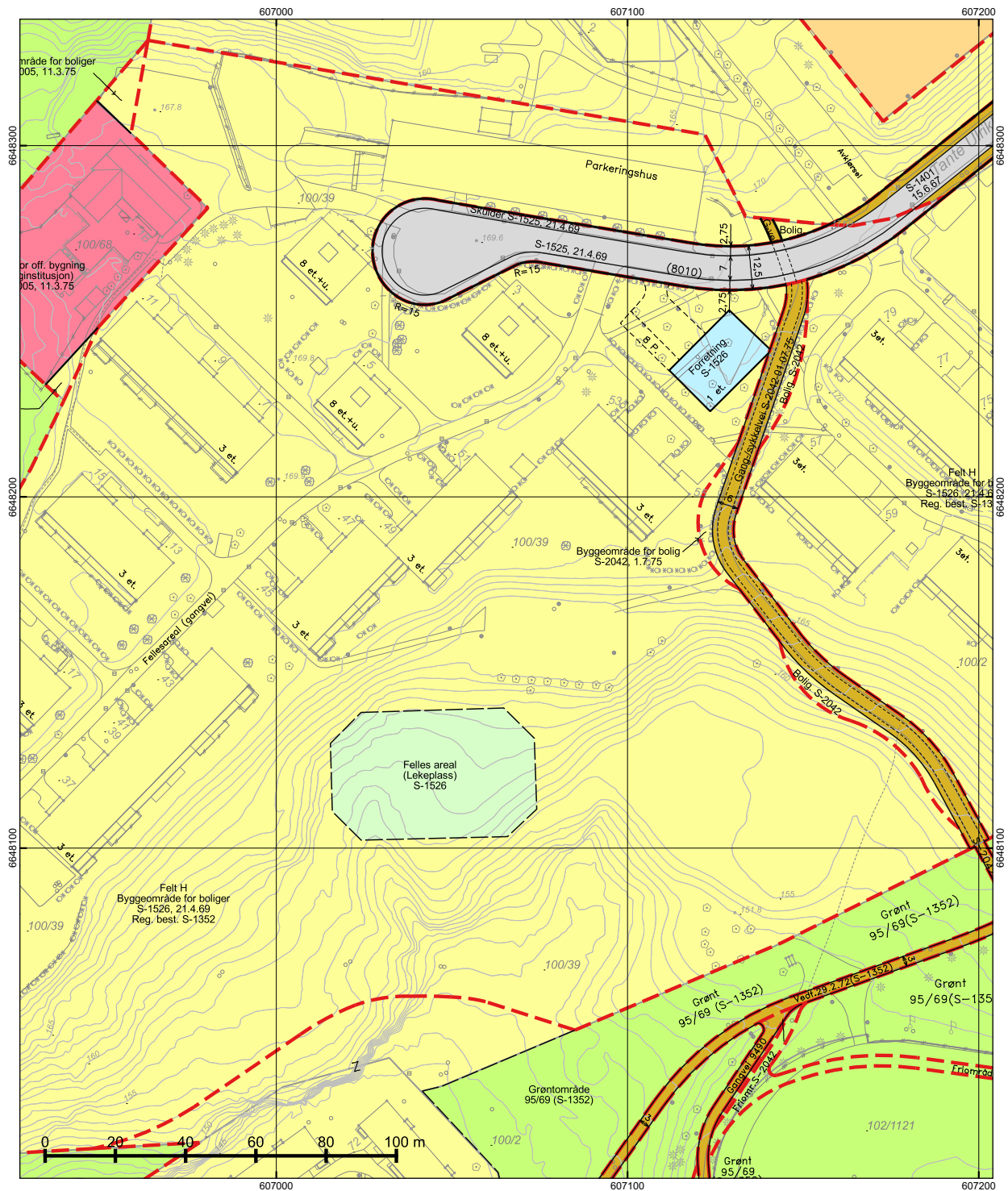
Gjester skal benytte borettslagets gjesteparkeringsplasser, maks 3 døgn, se skilt ved innkjøringen. Gjester skal bruke gyldig parkeringskort. Det skal ligge godt synlig i bilens frontrute. Andelseier har fått utlevert 4 gjesteparkeringskort, som ikke kan brukes av andelseier. Ved behov for ytterligere kort fås dette ved henvendelse til vaktmester eller i styretelefonen 48 12 06 85. Ved mistet eller bortkommet kort fås nye ved henvendelse til vaktmester mot ett gebyr. Det er ikke tillatt for beboerne å benytte gjesteparkeringsplassene.

- (3) De som har behov for serviceoppdrag utover 20 minutter, må selv innhente dispensasjon før parkering finner sted. Dispensasjon fås ved vaktmesterkontoret klokken 10.00 – 10.30 og 13.30 – 14.00 eller på kontorvakten på mandager klokken 19.00 – 20.00.

Dispensasjonskortet skal ligge synlig i bilens frontrute. Eksempel på dispensasjonsgrunnlag er ut-/innflytting, håndverkere og lignende. Overtredelse medfører kontrollavgift og/eller borttauing, på eierens regning og risiko.


- (4) Det pålegges alle leieboere å orientere sine gjester om våre parkeringsbestemmelser. På denne måten unngås unødvendige utgifter for den enkelte bileier og deres gjester.
- (5) Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene eller i garasjen.
- (6) Avskiltede biler kan ikke plasseres i garasjen eller på ute parkeringsplassene uten tillatelse fra styret. Disse vil bli fjernet på eiers regning og risiko. Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller tilhengere på gjesteparkeringen.
- (7) Oppbevaring i garasjen er begrenset til 4 dekk + 1 stk skiboks, jfr. Brannforskriftene.
- (8) Ved gjentatte overtredelser av våre parkeringsbestemmelser vil borttauing bli iverksatt uten ytterligere varsel. Enhver bilfører/leietaker plikter å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene. Det vil også være et brudd på leiekontrakten dersom bestemmelsene ikke overholdes, og vil kunne medføre oppsigelse av leieforholdet.

Forsheimer Borettslag har inngått avtale om kontroll av våre parkeringsplasser samt på vår eiendom hvor det ikke er tillatt å parkere. Kontrollen utføres av uniformerte parkeringsvakter.










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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 05.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikaltivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstillt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 157247/ 86532031</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Tante Ulrikkes vei 3</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 100/39</p>		

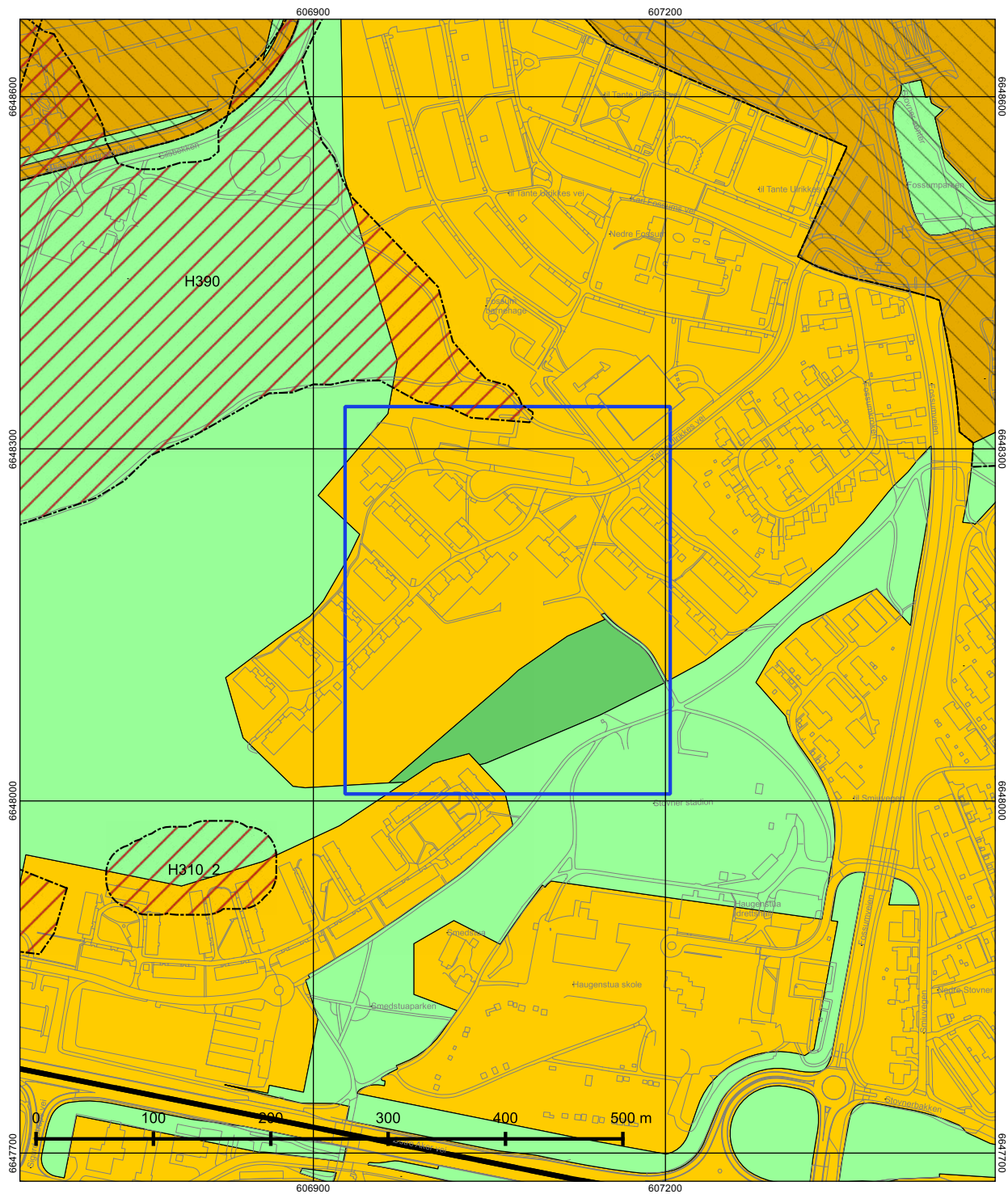
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Bygningens avgrensning i beb. plan



Oslo
 Dato: 05.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 157247/86532031
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

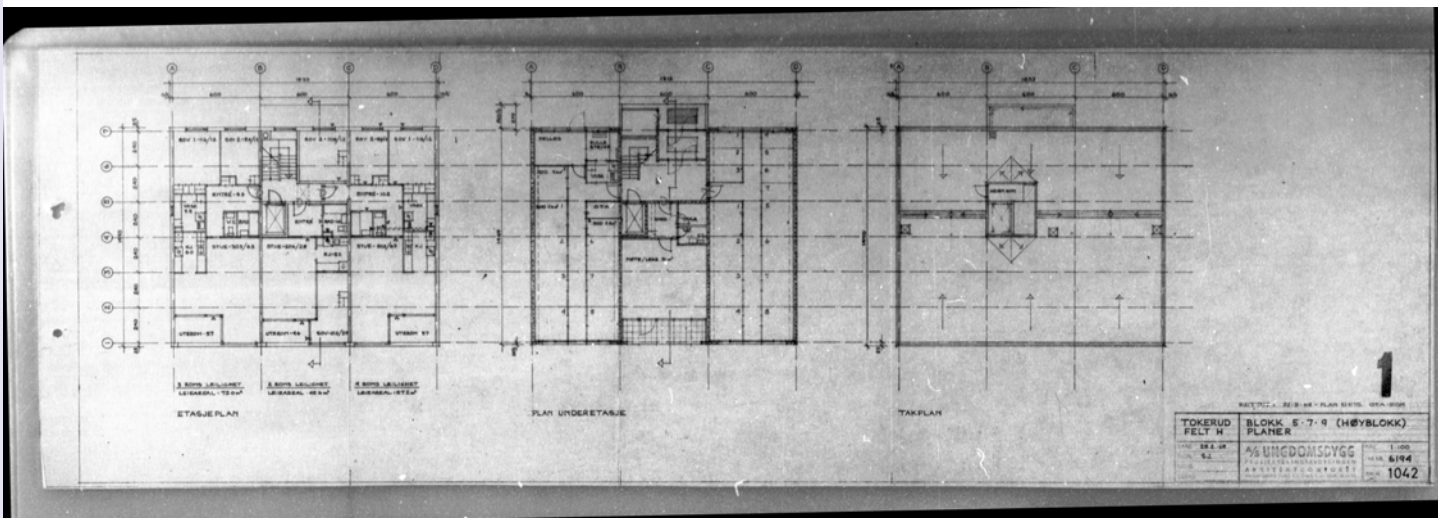
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi





Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Tante Ulrikkes vei 3, 0984 OSLO

Gnr 100, bnr 39, andelsnr. 215 i Forsheimer Borettslag med orgnr.: 948301288 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6041260392

Bud stort kr: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260392
Sist oppdatert 08.05.2026

EiendomsMegler  1

Nima Oghani
eiendomsmegler

Telefon: 993 74 486
E-post: nima.oghani@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no