

Tilstandsrapport


Nøkkeltakst AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Jerikoveien 91 B, 1052 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 105, bnr. 501

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 25.05.2025

Oppdragsnr.: 22391-1334

Referansenummer: GS9560

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud

Vår ref: Joachim Kirkerud




Nøkkeltakst AS

En del av

 Norske
Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av

NITO


Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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 (<https://iverdi.no/>).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Boligblokk i betongkonstruksjoner med utfyllende konstruksjoner av bindingsverk. Platekledd fasader. Flat takkonstruksjon. Antas å være tekket med takpapp/folie. Tak ble ikke besiktiget under befaringen. Bygningen er fundamentert med betong, trolig til faste masser. Støpt grunnmur.

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:

Stue: 2,40m
Kjøkken: 2,34m
Bad: 2,41m
Soverom: 2,41m

BOD:

Leiligheten disponerer en bod, målt til 4,5kvm, samt en på balkong målt til 2,5kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2009.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdørene er produsert i 2009.

Utgang fra stue til innglasset balkong med et gulvareal på 11,2kvm. Støpt dekke og rekkverk av stål og glass. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 120cm.

Utgang fra hovedsoverom til innglasset balkong med et gulvareal på 2kvm. Støpt dekke med terrassebord og rekkverk av stål, glass og fasadeplater. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 117cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Alder: Badet er ifølge eier fra byggeår.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulv: Vinylbelegg.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

Ingen membran på vegg.

Rommet har servant og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering. Luftespalte over dør for lufttilførsel. Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Produsent innredning: IKEA.

Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap.

Overflater gulv: Laminat.

Oppvaskkum av stål.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående toalett og servant med slette fronter. Vinylbelegg på gulv. Strie på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: Kobber.

Hovedstoppekran: Plassert på bad.

Type rør: Plast og støpejern.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Ventilasjonstype: Naturlig.

Tilluft: Tilluft til leiligheten via spalter i vindu.

Opplegg for vaskemaskin i innredet vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

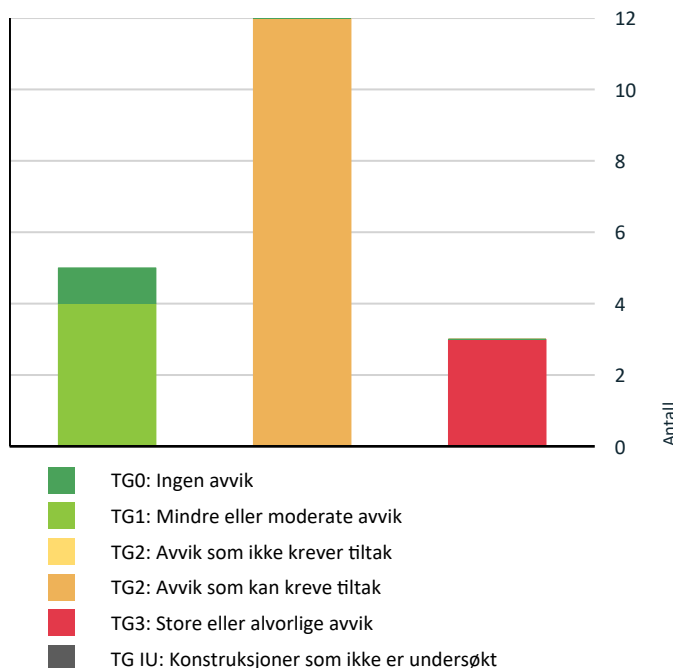
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

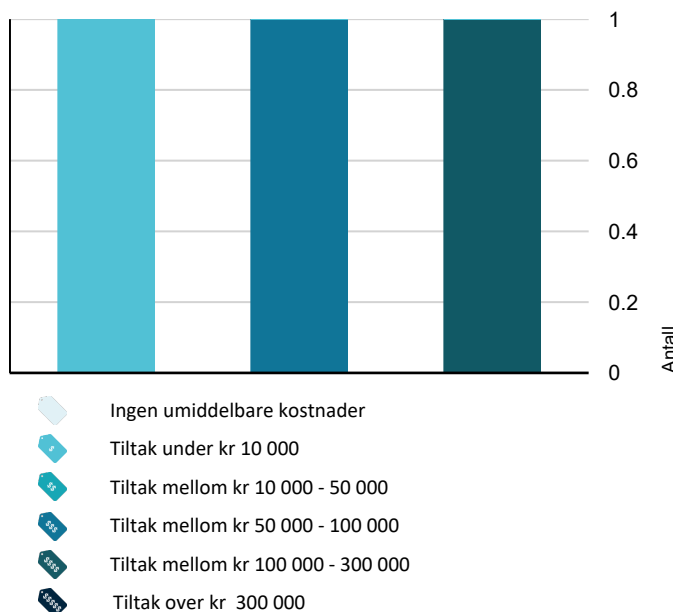
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater har generelt over slitte overflater, inkludert noen rifter og skader. Gulvet har enkelte felt med høyere slitasje/skader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Innredning har store skader/er ødelagt.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet brukstid for avløpsrør i plast og støpejern er ca 50 år



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avløpet er lagt til utslagsvask.
Manglende waterguard for lekkasjesikring.
Fuktskadet gulv pga tidligere lekkasje.

Det registreres slitasje på benkeplate. Manglende front til oppvaskmaskin.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Spesialrom > 5. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er påvist svelling i tapet og fuktmerker i himling.

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:
TG2 vurderes da vinylbelegget har passert sin forventede levetid på 20år.

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader.
Det registreres svertesopp på baksiden av gipsen. Dette kan skyldes pga høy luftfuktighet over tid i kombinasjon med manglende membran og dårlig ventilasjon.

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1979

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2009.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdørene er produsert i 2009.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong med et gulvareal på 11,2kvm. Støpt dekke og rekkverk av stål og glass. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 120cm.

Utgang fra hovedsoverom til innglasset balkong med et gulvareal på 2kvm. Støpt dekke med terrassebord og rekkverk av stål, glass og fasadeplater. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 117cm.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater har generelt over slitte overflater, inkludert noen rifter og skader. Gulvet har enkelte felt med høyere slitasje/skader.

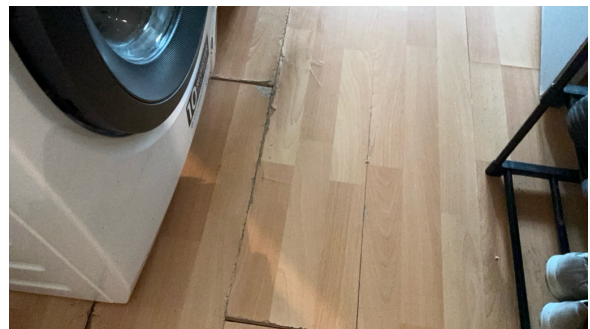
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

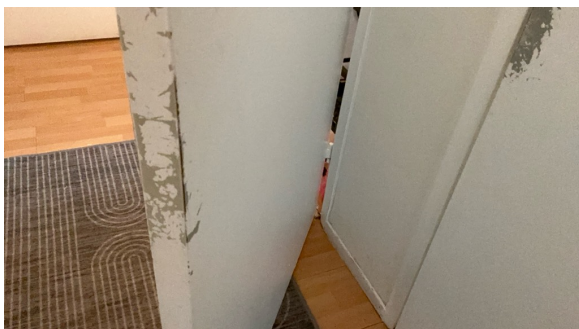
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier fra byggeår.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

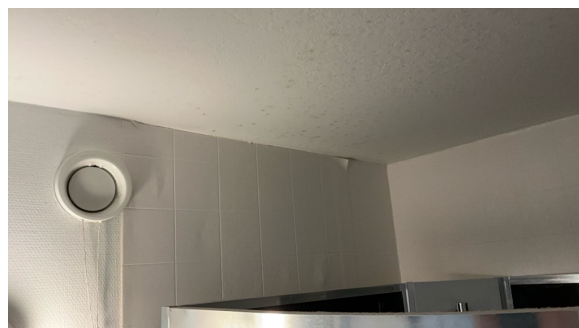
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er påvist svelling i tapet og fuktmerker i himling.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater må utbedres eller skiftes.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Det er målt fall med laser på utvalgte punkter. Undersøkelsen dekker ikke alle områder hvor vannansamlinger kan oppstå.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot membran er være tilfredsstillende.

Det er hørt etter knirk i gulvet. Knirk kan likevel variere med temperatur, fuktighet og bruk, og vil ikke alltid kunne oppdages.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da vinylbelegget har passert sin forventede levetid på 20år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke avdekket skader eller lignende som tilsier at vinylbelegget må/bør byttes.

5. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Ingen membran på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Konstruksjonen er fra en tidsperiode før det ble stilt krav om vanntett sjikt i alle våte soner. Det er derfor usikkerhet knyttet til oppbygningen og om fuktsikkerheten er tilfredsstillende. Konstruksjonen har oversteget forventet levetid, og slitasje samt tilhørende risiko må påregnes.

Det anbefales jevnlig oppfølging, og oppussing med nytt vanntett sjikt bør påregnes innen nær fremtid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



5. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Innredning har store skader/er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Luftespalte over dør for lufttilførsel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det registreres svertesopp på baksiden av gipsen. Dette kan skyldes pga høy luftfuktighet over tid i kombinasjon med manglende membran og dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap.
Overflater gulv: Laminat.
Oppvaskkum av stål.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres slitasje på benkeplate. Manglende front til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak av innredning, da slike forhold i stor grad er subjektive.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og servant med slette fronter. Vinylbelegg på gulv. Strie på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Plassert på bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Plast og støpejern.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet brukstid for avløpsrør i plast og støpejern er ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.

Tilluft: Tilluft til leiligheten via spalter i vindu.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 2 Andre installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i innredet vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpet er lagt til utslagsvask.

Manglende waterguard for lekkasjesikring.

Fuktskadet gulv pga tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskemaskin må ha eget avløp, samt må lekkasjesikres med waterguard da den står i rom uten sluk.

TG 2 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?

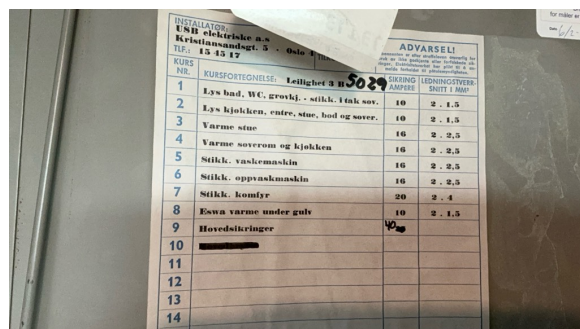
Nei

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

Ja

11. 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?

Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

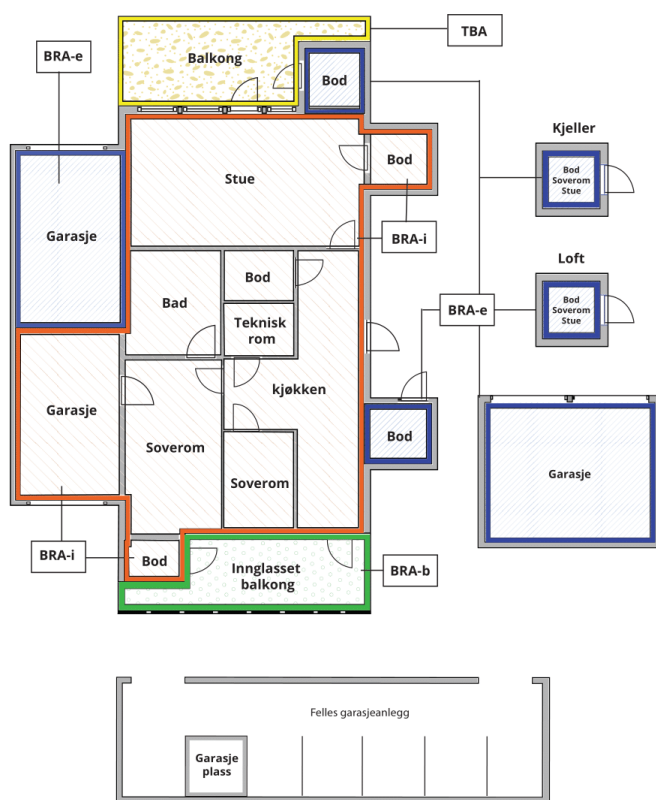
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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)		
5. Etasje	82	3	15	100	
Kjeller		5		5	
SUM	82	8	15		
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Innredet vaskerom, Innredet rom, Toalettrom	Bod	Innglasset balkong, Innglasset balkong 2
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet 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.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder. Kjellerboden er målt opp av selger og er ikke kontrollmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	15

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Noman Mohammad Afzal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	501		0	15854.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jerikoveien 91 B

Hjemmelshaver

Noman Mohammad Afzal

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet

Forutsetninger

er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSKLEBSGATE 19 A 11 50 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den

26. november 1980

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 105, bnr. 2 Blokk 421+M6 D +M7 D

Arbeids art

Nybygg

Bygnings art

Heligblokk

Byggherre

Oslo Hølig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggesjef

Arkitektene Klippgen, Holm og Halvorsen, OScarsgt. 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Ingeniør Andreas Sandmal, Økernveien 9, Oslo 6

Journalnr.

76/1200

Avsluttende synsforretning

14.11.80

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

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

For bygningssjefen

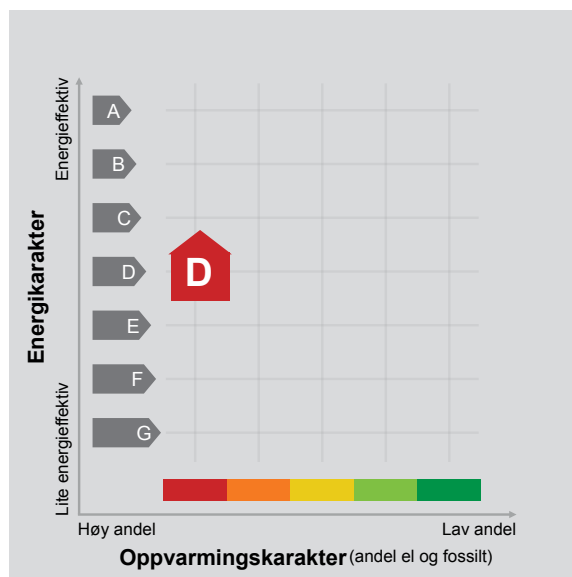

Overingeniør
K. Andersen

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

ENERGIATTEST



Adresse	Jerikoveien 91B
Postnummer	1052
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	501
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80805098
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-124362
Dato	22.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1980
Bygningsmateriale:
BRA: 85
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jerikoveien 91B	80805098	H0502	0	0	151

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	46 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	196 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	188,3 Wh/(m³·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,38 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.6.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	71,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,8 kWh/år
Vifter	8,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	16,9 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	136,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 492 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	153,09 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 448 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	153,09 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 492 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 492 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 492 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Milad Alexander Sabori
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: milad.sabori@emera.no

8542737

458/5029

22.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.05.2025.

Boligselskap: 458 Øvre Furuset Borettslag
Organisasjonsnr: 952.283.200
Andelseier: Noman Mohammad Afzal
Leieobjektnr: 5029
Adresse: Jerikovn 91 B, 1052 OSLO
Andelsnummer: 151
Borettsinnskudd: kr 47.900,—
Hjemmeside: www.ovrefurusetbrl.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 2628731.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Vedr. Klausuler, se vedtektenes bestemmelser om handicapleiligheter.
- Leiligheter som er klausulert er: (andelsnr.) Leilnr.: (64) 2028 (97) 3028 (124) 4028 (150) 5028 (162) 6028 (174) 7028
- I borettslaget finnes det en hybelgruppe såkalt "Grand hyblene" som etter styrevedtak kan selges fritt.
- Styret har kontor i Jerikovn 99 A.
- Nøkler, postkasseskilt og navnskilt til porttelefon kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til Furuset Vaktmestersentral.
- Fellesvaskeri er i Jerikovn 89 A, 99 A og 99 B. Betaling skjer ved bruk av kortautomat som kjøpes i styrerommet siste onsdag i måneden mellom kl 18.30 og 19.30
- Garasjene er tilknyttet leilighetene. Det er inngått avtale med Oslo kommune vedr. parkering den 06.01.12. Det er opprettet gjesteparkeringsplasser og reservert parkering for de beboere som ikke har garasje plass.
- Henvendelse til styret i borettslaget som tildeler plassene og informerer OBOS som etter melding tilskriver leietakeren og som også står for innkreving av månedsleien.
- Det tilkommer OBOS et eieskiftegebyr som belastes leietaker.
- Borettslaget er sameier i Furuset Vaktmestersentral.
- Hjemmeside: www.ovrefurusetbrl.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208053205 A		65.403.399,-	21 år 3 md.	12		Flyt	5,28%
* OBOS02-98208053191 A		18.825.272,-	29 år 3 md.	12		Flyt	5,28%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.267,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.117,-
Trappevask	150,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	703,-	20.202,-	31.063,-	421.133,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208053205	339.919,-	2.225,-
* OBOS02-98208053191	97.840,-	549,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 438.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan tlf.22 98 89 39 ev. pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Zaffer Ali Khan Trygve Strømbergs Vei 2 B, 1263 OSLO, e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,—

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

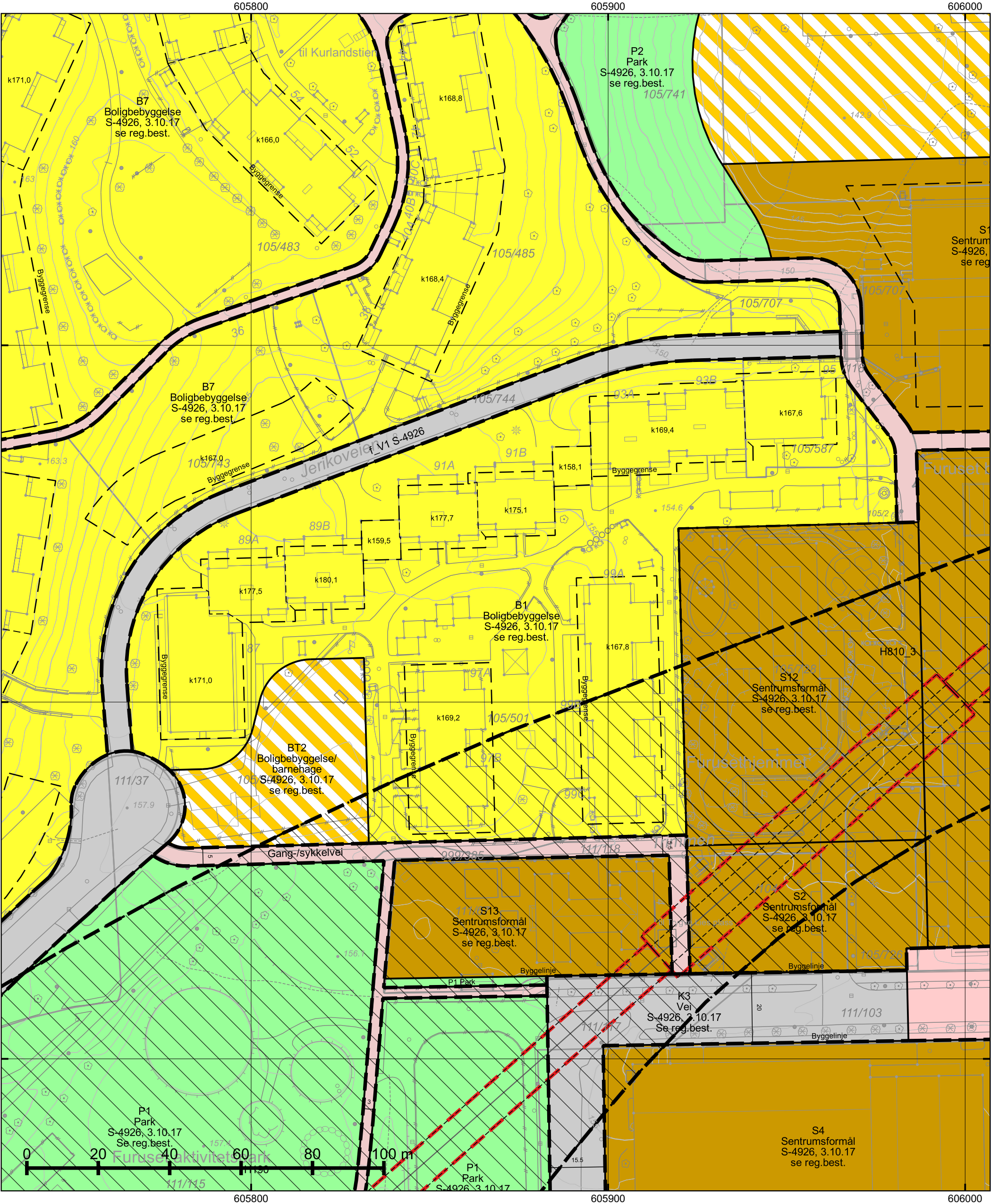
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 22.05.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143441/ 86512707

Adresse: JERIKOVEIEN+91B

Gnr/Bnr: 105/501

Deres ref.: 63976/ MISA@MSEMER

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3050 - Park

RpGjennomføringSone

RpGjennomføringGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

325 - Veigrunn i tunnel

913 - Formålavgrensning

Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

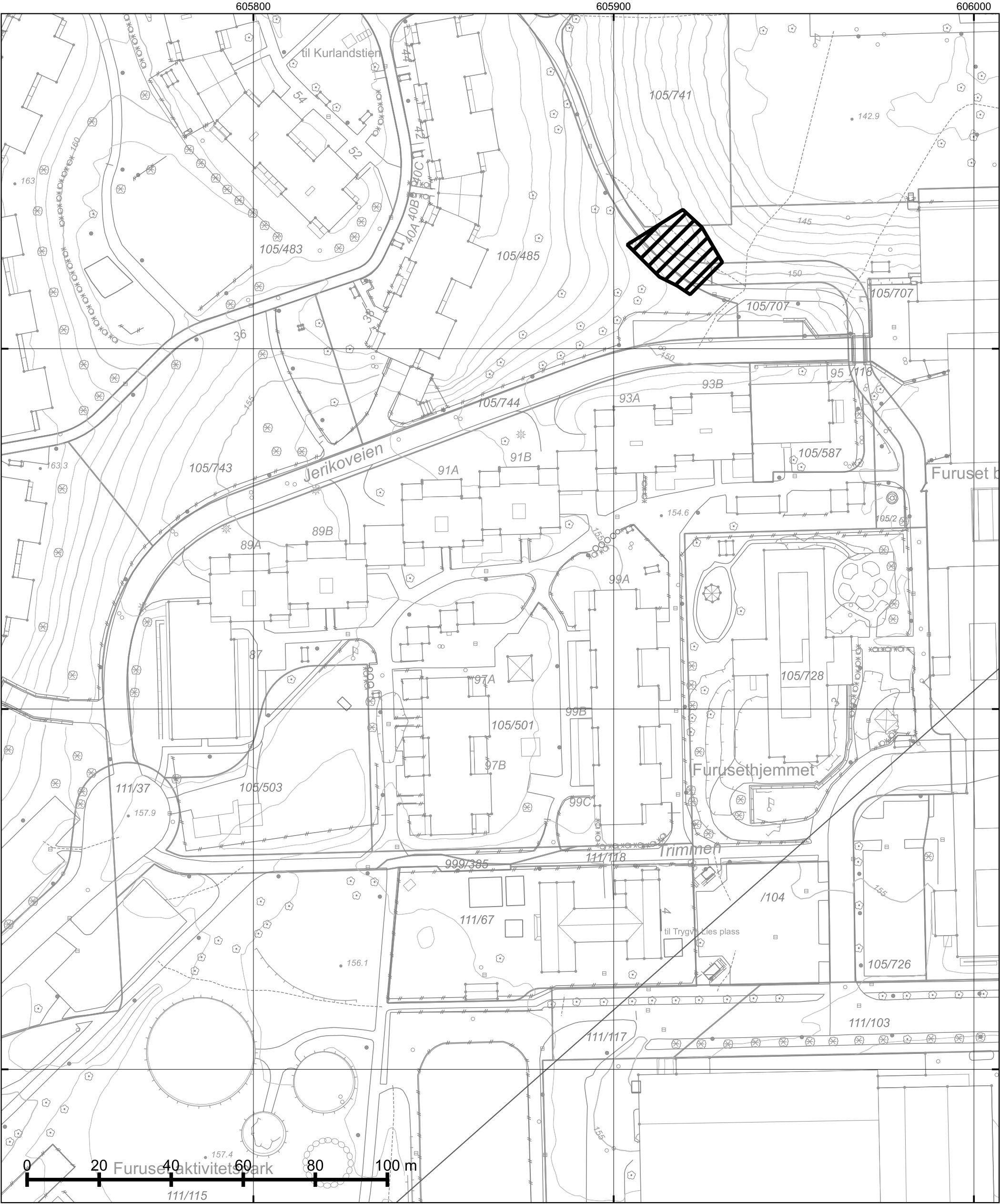
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Byggegrense

Byggelinje

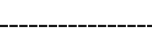
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

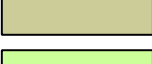
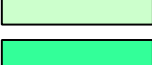
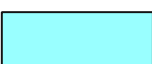
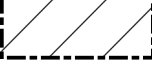
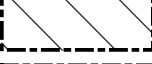
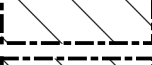
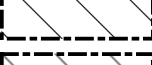
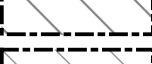


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 22.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 143441/ 86512707	Deres ref.: 63976/ MISA@MSEMER
	Adresse: JERIKOVEIEN+91B	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 105/501	

Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

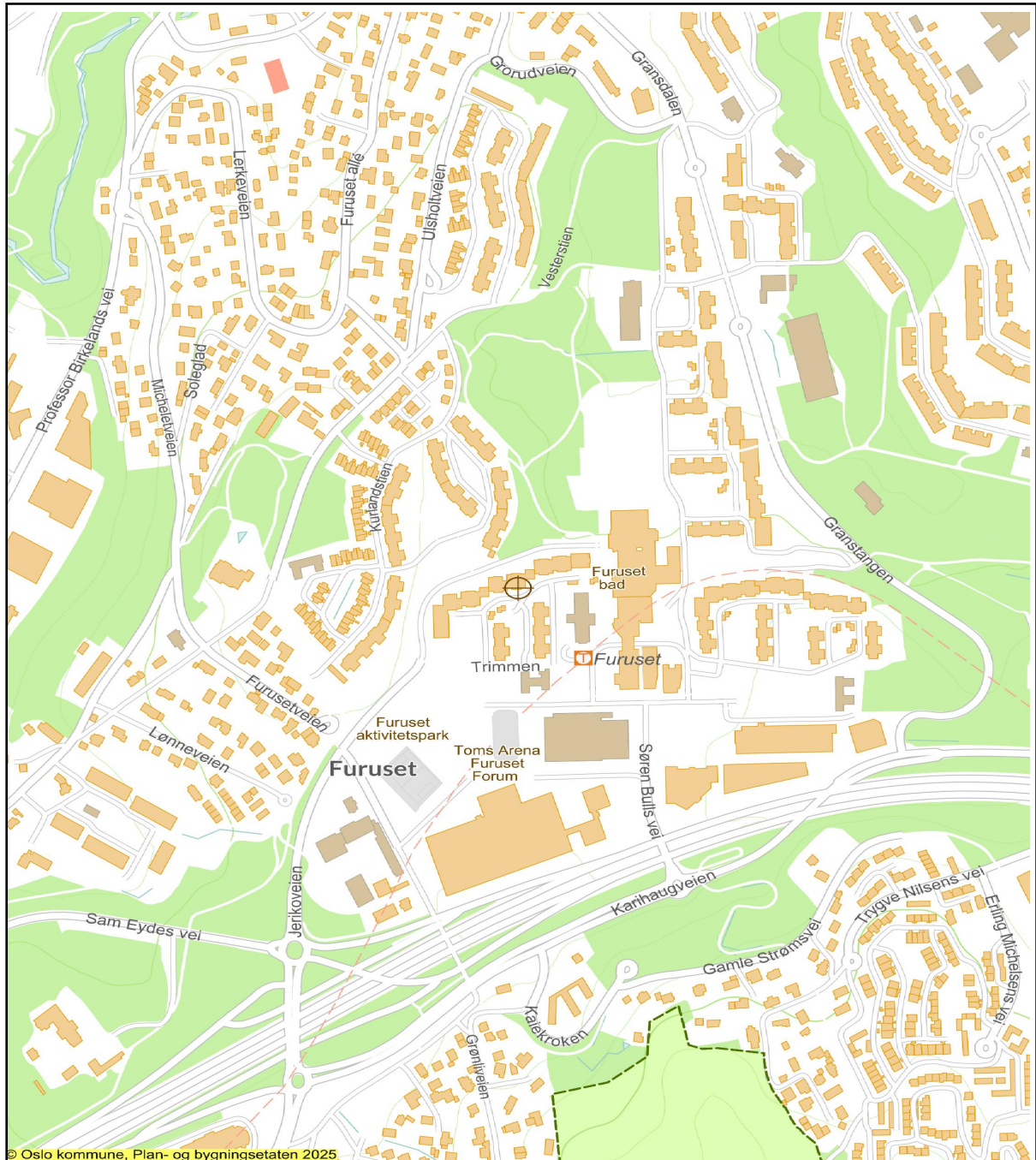
Oversiktskart

Adr.: Jerikoveien 91 B

Bydel : ALNA

Gnr bnr : 105 / 501

Skolekrets (2020/2021): Furuset



© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2025

Dato: 22.05.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

— T-bane

- - - Markagrense

— Vei

■ Bolig

■ Andre bygg

■ Off. friområde

⊕ Adresse/eiendom

S-4926

Områderegulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for klima-effektiv Furuset.

Vedtaksdato: 03.10.2017

Vedtatt av: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [200901319](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200901319

Dokumentet består av 22 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR KLIMAEFFEKTIV BYUTVIKLING PÅ FURUSET

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er:

- Å utvikle Furuset til et forbildeområde innen miljøvennlig og klimaeffektiv byutvikling og å legge grunnlag for markant redusert klimagassutslipp i fremtiden.
- “Fra senter til sentrum” – å skape og utvikle Furusets offentlige rom og møteplasser.
- Å styrke den blågrønne strukturen.
- Å etablere et robust trafikksystem med fokus på de myke trafikantene og kollektivtransport.
- Å forsterke knutepunktet gjennom boligfortetting, større boligvariasjon og arbeidsplassutvikling.
- Å videreutvikle den offentlige infrastrukturen.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer BGD - 200901319, datert 15.02.2013, revidert 19.11.2014 og 23.05.2016.

§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Vertikalnivå 1 (under terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg	K9
-----	----

Hensynssoner:

H810-5 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging	
--	--

Vertikalnivå 2 (på terreng)

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse	B1-B8
Sentrumsformål	S1-S13

Offentlig eller privat tjenesteyting: - undervisning (skole)/barnehage - annen religionsutøvelse - barnehage	T1, T3-T4 T2 T5-T6
Grav- og urnelund	U
Boligbebyggelse/barnehage	BT1-BT2
Boligbebyggelse/barnehage/institusjon (sykehjem/omsorgsboliger)	BT3
Boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/ overnatting/bevertning	BTN
Offentlig el. privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning	TN

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg	K1-K8, f_V1-V3
Gatetun	G1-G3
Torg	M
Gang-/sykkelvei	

Grønnstruktur:

Park	P1-P6
Friområde	F

Hensynssoner:

Sikringssone	
H190 Andre sikringssoner – (fremtidig t-banetunnel)	
Sone med angitte hensyn	
H550 Bevaring landskap	
H570 1-2 Bevaring kulturmiljø	
Gjennomføringssone	
H810 1-5 Krav om felles planlegging	

Vertikalnivå 3 (over terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Gang-/sykkelvei	
-----------------	--

VERTIKALNIVÅ 1 (under terreng):

§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felt K9 - E6 under lodd

Det kan etableres vei (Europavei 6) innenfor felt K9. Det kan bygges lokk over E6 innenfor feltet.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_5)

Det skal utarbeides én felles detaljreguleringsplan for felt K9, samtidig med feltene K2, K6-K8 og P4-P6 og hovedsykkelveien på vertikalnivå 2.

VERTIKALNIVÅ 2 (på terreng):

§ 6 PLANKRAV

For feltene BT1-BT3, BTN, T4-T6, TN, S1-S4, S9-S13, P4-P6 og K5 skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Sykehjem tillates godkjent som byggesak innenfor byggegrense i felt S11 uten detaljreguleringsplan.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER – MILJØOPPFØLGING

7.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet (datert 17.12.2014) skal ligge til grunn for detaljreguleringer og byggesaker. Programmet skal revideres hvert 5. år, og det skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Det kreves utarbeidet kvalitetsoppfølgingsplan ved detaljregulering og byggesak. Unntak kan gis for bebyggelse og anlegg på mindre enn 250 m² BRA.

Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for utforming av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, grøntstruktur, overvannshåndtering og belysning.

7.2 Klimagassutslipp og klimagassregnskap

Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grøntstruktur skal ha lave CO₂-utslipp. Bygningsutforming som gir lavt energiforbruk (passiv- eller plusshusnivå) skal legges til grunn og redegjøres for ved søknad om rammetillatelse. Ved prosjektering av bebyggelse og anlegg og større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det utarbeides klimagassregnskap som verktøy for klimaeffektive valg i prosessen. Klimagassregnskap skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

7.3 Materialbruk

Materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig og ha gode helsemessige egenskaper med lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

7.4 Energiforsyning

Felles energianlegg for vannbåren varme tillates etablert for planområdet. Byggverk innenfor området skal tilknyttes energianlegget.

Byggverk, som oppføres innenfor planområdet, og som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten etter pbl. § 27-5 andre ledd.

Det tillates etablert solfangere eller andre energiproduserende enheter som skal plasseres på tak av bygg og fasader av bygg. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.

7.5 Overvannshåndtering og bekkeåpning

Overvann skal håndteres lokalt, skal infiltreres i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvannshåndtering skal være i tråd med føringer i Kvalitetsprogrammet og prinsippkart for overvann for hele området (jf. Kvalitetsprogram, side 52, datert 17.12.2014).

Terreng og landskapsforming må tilpasses fremføringen av sammenhengende flomveier. Grøntområdene skal tilrettelegges for infiltrasjon og fordrøyning.

7.6 Grønn arealfaktor (GAF)

Grønn arealfaktor (GAF) skal brukes som verktøy for dimensjonering av vegetasjon etter følgende formel (jf. Kvalitetsprogram, side 28, datert 17.12.2014):

$$\text{GAF} = \frac{\text{Økologisk effektivt areal}}{\text{Totalt tomteareal}}$$

Økologisk effektivt areal er summen av alle typer arealer innenfor et tomteareal, både grønne flater og harde flater med eventuelle tilhørende tilleggsfaktorer. Størrelse på hver arealtype ganges med tilhørende faktor etter beregningsgrunnlag angitt i tabell s. 29 i Kvalitetsprogrammet, datert 17.12.2014.

Det skal minimum oppnås følgende grønn areal faktor:

Felt B1-B8, T1-T6, BTN, BT1-BT3: 0,6

Felt S1-S13, TN: 0,3

For samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er GAF angitt i §§ 9.2-9.8 og 9.11-9.13.

7.7 Renovasjon

I nybygg skal tilstrekkelige arealer settes av til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres fellesløsninger som egne avfallsrom, dypoppsamlere, eller avfallsug integrert i bebyggelsen med trinnløs adkomst for renovatør. Det skal etableres en minigjenbruksstasjon på minimum 150 m² på enten felt S1, S2, S5, S11 eller S13 integrert i bebyggelsen.

7.8 Parkering

7.8.1 Sykkelparkering

Det skal etableres 150 % sykkelparkering av den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by. Minimum 10 % av sykkelparkering skal etableres på terreng nær inngangsparti.

Det skal i tillegg etableres sykkelparkering i offentlige gate- og plassrom, hvorav halvparten er overdekket:

Felt P3 - Furustien: 100 sykler

Felt K1, G1 - Bygata: 50 sykler

Felt M - Trygve Lies plass: 50 sykler

Minimum 75 % av plassene skal være offentlige, mens inntil 25 % kan være bysykkelplasser.

Det skal etableres sykkelparkering som er overdekket og med låsbar inngjerding ved T-banestasjonen.

7.8.2 Bilparkering

Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for beregning av maksimum antall tillatte parkeringsplasser i felt S1 – S13

Bolig: 0,6 plasser pr 100 m² BRA

Kontor: 1,6 plasser pr 1000 m² BRA

Forretning/detaljhandel/bevertning: 2 plasser pr 1000 m² BRA

Kulturinstitusjon: 1,6 plass pr 1000 m² BRA

Undervisning, barneskole, barnehage: 1 plasser pr 10 årsverk

Sykehjem: 1 plass pr 10 senger

Hotell: 1 plass pr 10 rom

Det tillates i tillegg inntil 500 plasser i tilknytning til felt S1, og 100 plasser i tilknytning til felt S4 som et felles parkeringsanlegg plassert under felt M. Nedkjøring til parkeringsanlegget skal være fra S5 eller S6 øst for bussholdeplass i felt K1, og fra felt S4 med avkjøring fra felt K4.

Maksimum antall tillatte plasser i øvrige felt innenfor planområdet skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Maksimum antall plasser for næringsformål er minimumsnormen.

For feltene BT1-BT2, BTN, S1- S13 og TN skal parkering anlegges under bakken.

Parkeringen kan etableres som felles anlegg for flere felt. Minimum 10 % av plassene skal ha ladestasjon for el-bil.

7.9 Støy og luftkvalitet

De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2012) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

7.10 Geoteknikk

Ved detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser som avdekker om det finnes skredfarlig kvikkleire, og det må dokumenteres at utbygging vil gi tilstrekkelig områdestabilitet.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

8.1 Generelt

8.1.1 Arkitektonisk kvalitet og utforming

Bygningsmassen, tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming, med henvendelse mot gater, gatetun og torg. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg.

Bebyggelsen skal utformes med godt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Eventuelle svalganger og balkonger skal integreres i den arkitektoniske utformingen og ha høy estetisk og bruksmessig kvalitet, også som privat uteoppholdsareal. Svalganger skal ikke vende mot offentlige rom eller gater. Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretningen bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takene skal bygges som grønne tak for vannfordrøyning med minimum 40 % overflate med vegetasjon. Det skal tilrettelegges for opphold ved etablering av takterrasser og takhager med mulighet for dyrking. All åpen overvannshåndtering skal inngå som en integrert del av den arkitektoniske utformingen.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takoppbygning med inntil 3 m over maks. gesims, og inntil 20 % av takflaten. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter. Ved tak over sokkeletasje/kjeller som benyttes til uteareal skal minimum 50 % av takarealet ha overflate med vegetasjon med minimum 80 cm vekstlag for beplantning av trær og busker.

8.1.2 Boligkvalitet

Leiligheter skal være gjennomgående eller ha fasader med solinnfall mot 2 ulike himmelretninger. Leiligheter som er ensidig belyste fra nord eller nord-øst tillates ikke. Svalganger tillates der det dokumenteres at løsningene gir god bokvalitet og oppholdssoner. Alle leiligheter i felt S1-S13, BT2 skal ha tilgang på felles takterrasse i sin bygning som dekker minimum 20 % av takflaten.

8.1.3 Leilighetsfordeling:

Innenfor hvert enkelt felt skal leilighetsfordelingen være som følger:

Maksimum 35 % av leilighetene skal være 35 - 50 m² BRA

Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke, men unntak kan gjøres for studentboliger med avtale med utdanningsinstitusjon.

I felt BTN fastsettes en leilighetsfordeling som gir flere små leiligheter i detaljreguleringen.

8.1.4 Beregning av utnyttelse

Bruksareal under terreng medregnes ikke i BRA der avstanden mellom himling og ferdig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan.

8.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av byggetomten, felles oppholdsarealer på tak og tilliggende uteoppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise:

- Sammenhengen med og avgrensningen mot tilliggende utearealer.
- Gangarealer, anlegg for aktivitet og opphold, møblering, belysning, sykkel- og parkering, og avfallsanlegg.
- Vegetasjon, beplantning og materialbruk på bakkeplan.
- Terreng høyder, skjæringer, forstøtningsmurer, trapper og ramper.
- Hvordan universell utforming er ivarettatt; stigningsforhold i % skal angis.
- Sikres tilstrekkelig areal for lokal håndtering av overvann, infiltrasjon i grunn og vegetasjon.
- Tilgjengelighet for redningsbil og avfallshåndtering.
- For bebyggelse som inneholder boliger skal det også redegjøres for hvordan krav til utearealer ivaretas, jf. § 8.1.6.
- Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.1.6 Kvalitet på uteoppholdsarealer

Kravet til uteoppholdsareal for boliger innenfor feltene skal følge tabellen under.

Kategori	Områdetype1	Områdetype 4
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (% av m ² BRA bolig)	12 %	20 %
Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum	0 %	75 %
Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Dvs. andel av MFUA som har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek.	Minst 150 m ² på tak, terreng eller lokk på/over	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over

	gateplan	gateplan
Minste størrelse på SFUA-enheter	150 m ²	250 m ² . Der normen gir SFUA > 1250 m ² skal det etableres flest mulig enheter på minst 500 m ²
Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20	20 %	50 %

For felt S1 og S4, skal områdetype 1, tettst by, legges til grunn.

For felt S2-S3, S5-S13, B1-B8, BT1-BT3, BTN skal områdetype 4, åpnere by, legges til grunn.

Avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter. Inntrukne etasjer tillates dersom økt avstand til inntrukket fasade er minst 1,5 ganger økt høyde.

8.1.7 Forretning, bevertning

Beverting og forretning tillates kun etablert i underetasje, første og andre etasje. Unntak kan gjøres for bevertning på tak i felt S1. Maksimum tillatt forretning og bevertning innenfor felt S1 er 15 000 m² BRA. Forretnings- og bevertningsarealene i S1 kan også fordeles på felt S2, S11-S13 hvis feltene bygges sammen som et handelssenter. For hvert av feltene S4-S9 tillates maksimum 1000 m² BRA forretning og bevertning, for felt S3 maksimum 2000 m² BRA, for hvert av feltene S2, S10 og S13 maksimum 500 m² BRA og for felt BTN maksimum 1500 m² BRA. Det tillates ikke etablert forretningsenheter større enn 300 m² BRA innenfor hvert av feltene S2-S13 og BTN.

8.1.8 Bebyggelse langs E6 – lokk, utbygging før og etter lokk

Ved utbygging før lokk over E6 er etablert, skal ny bebyggelse innenfor felt S3, S9, S10, T2 og BTN plasseres og utformes slik at den fungerer som støyskjerm mot E6. I detaljreguleringsplan skal det fremgå hvordan bebyggelsen kan tilpasses situasjonen når det er etablert lokk over E6, bl.a. med innpassing av boliger ut mot nye grøntområder på lokk (P4 - P6).

Når det er etablert lokk over E6 tillates etablert boliger og annen støyfølsom virksomhet (jf. T-1442/2012) med fasade og uterom mot lokket.

Minimum 60 % av BRA i feltene S3, S9, S10, og BTN skal være boliger og bebyggelsen plasseres slik at det sikres gode forbindelser mellom områder sør for feltene og lokk.

8.1.9 Grunnundersøkelser – utbygging ved eksisterende T-banekulvert

Ved søknad om tillatelse til tiltak som berører eksisterende T-banekulvert skal det gjøres grunnundersøkelser og utarbeides en teknisk plan for hvordan ny bebyggelse ivaretar T-banestasjon og t-banekulvert. Grunnundersøkelsene og teknisk plan skal sendes til Sporveien Oslo AS til uttalelse.

8.2 Boligbebyggelse, feltene B1 – B8

8.2.1 Arealbruk, plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med maksimum møne- og gesimshøyde som angitt på plankartet. Mindre bygninger som sykkelboder og lignende, kan tillates utenfor byggegrensene.

Innenfor byggegrense mot Granstangen innenfor felt B3 er maksimum tillatt BYA= 1000 m². Innenfor bestemmelsesgrense i felt B7 og B8 tillates rekkehus med maksimum møne- og gesimshøyde 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det tillates innenfor bestemmelsesgrensene for felt B7 og B8 mindre tiltak som etterisolering, balkongutbygging og lignende av eksisterende bebyggelse.

8.2.2 Utforming og fortettingsgrep

Ny bebyggelse skal samspille med eksisterende kvaliteter i bebyggelsesstruktur, volumoppbygging og uterom innenfor feltene B1-B8. Ny bebyggelse i feltene skal etableres med fortettingsgrepene beskrevet i tabellen under. En normaletasje angitt i tabellen, tilsvarer 3 meter fra overkant dekke til overkant dekke.

Felt	Fortettingsgrep
B1, B2	Innenfor felt B1 og B2 kan bebyggelse tillates påbygd tilsvarende inntil 1-2 normaletasjer. Volumkomposisjon med gradvis nedtrapping av bebyggelse mot vest skal ivaretas.
B3,B4	Innenfor feltene B3 og B4 tillates ny bebyggelse i 2-3 normaletasjer langs Furustien (P3). Det tillates også ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer innenfor bestemmelsesgrense innenfor felt B3.
B5, B6	Innenfor feltene B5 og B6 opprettholdes dagens byggehøyder og struktur.
B7	Innenfor felt B7 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Jerikoveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.
B8	Innenfor felt B8 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Grorudveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.

Boligbebyggelse, boder, beplantning mv. mot felt P3 - Furustien skal gis en utforming som samspiller med det offentlige byrommet.

8.2.3 Dokumentasjonskrav

Sammen med byggesøknad skal følgende dokumenteres i tillegg til krav i § 8.1.3:

- Beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.
- Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet.
- Sol- og skyggeforhold for boliger og uterom 1. mai kl. 15.00 og 18.00.
- Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.

8.3 Sentrumsformål, felt S1-S13

8.3.1 Arealbruk og plassering

Ny bebyggelse i feltene S1- S13 skal plasseres i henhold til regulert byggelinje mot Felt K1 og G1 (Bygata), felt P3 (Furustien), felt M (Trygve Lies plass) og felt K4 (Søren Bulls vei). Gjennomgang tillates om det dokumenteres at det øker den arkitektoniske kvaliteten. Der det ikke er vist byggegrenser eller byggelinje, er byggegrensen lik formåls grensen. Bebyggelsen bør i hovedsak ligge i formåls grensen, men kan stedvis trekkes tilbake for å gi variasjon og å gi rom for uteoppholdsarealer.

I første etasje mot felt K1 og K3 (Bygata), felt P3 (Furustien), felt M (Trygve Lies plass) og felt K4 (Søren Bulls vei) skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot gate/byrom. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater. For hvert av feltene S2, S8 og S13 skal minimum 50 %-BRA være boliger. For feltene S6 og S7 skal den samlede boligandelen være minimum 50 %-BRA.

8.3.2 Felt S1

Maksimum tillatt % -BRA=500 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 27 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. og 2. etasje er 4,0 m.

Det skal sikres romslig og godt lesbar offentlig tilgjengelig nedgang til T-banestasjon innenfor feltet. Bebyggelse skal plasseres for å gi gode solforhold på Trygve Lies plass (M) og Furustien (P3). Hvis bygninger i felt S1 bygges sammen med felt S2 og/eller S13 skal det etableres glassoverdekte passasjer gjennom bygningen med innganger i sør mot felt K3, i nord mot gang-/sykkelvei, i vest mot Trimmen og i øst mot Trygve Lies plass (felt M).

8.3.3 Felt S2, S5-S7, S13

Maksimum tillatt %-BRA = 200 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m. over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m. For felt S5 gjelder tillatt minimum innvendig høyde 4,0 m for 1. og 2. etasje. Det skal sikres atkomst til felt S12 gjennom felt S2.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1, B2 og S12. Opphøyd uterom på sokkeletasje tillates ikke i feltene. I felt S2 skal det sikres offentlig tilgjengelig nedgang til T-banestasjon. Nedgangen til T-banestasjonen skal være universelt utformet.

8.3.4 Felt S3

Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m. Innenfor feltet skal minimum 5 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

I felt S3 skal det gjennom feltet etableres minst to passasjer på terrengnivå i tilnærmet nord-sør retning. I passasjene skal det settes av minimum 6 m bredde til gang- og sykkelvei. I tilknytning til passasjene bør det planlegges torg/møteplass iht. retningslinje i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Passasjene skal danne forbindelser mellom P1 og hovedsykkelvei, eventuelt med lokk (P4). Bebyggelsen skal organiseres med utgangspunkt i passasjene.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage med minimum 4 avdelinger.

8.3.5 Felt S4

Maksimum tillatt %-BRA = 350 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. etasje er 4,0 m.

8.3.6 Felt S8-S10

Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m.

8.3.7 Felt S11

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Målbare plan i feltet som har en himling lavere enn 1,5 m, over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Arealer for tenkte plan og arealer helt under terreng skal ikke medregnes i maksimum tillatt BRA. Maksimum møne- og gesimshøyde er 28 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Det skal etableres offentlig tilgjengelig svømmehall og det tillates etablert flerbrukshall innenfor feltet. Det kan etableres minigjenbruksstasjon innenfor feltet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en forplass mot felt P3 - Furustien. I første etasje mot felt P3 skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot byrommet. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater. 1. etasje mot

Verdensparken skal utformes med fasader med store vindusflater og utgang for å etablere kontakt mot parken. Utearealer skal utformes slik at de samspiller med tilliggende felt.

Dersom det etableres sykehjem i feltet, skal det også etableres offentlig tilgjengelig svømmehall, dagsenter, og minigjenbruksstasjon. Det kan også etableres treningssenter, annen offentlig og privat tjenesteyting (herunder legekontor, frisør, fysioterapi). Svømmehall, flerbrukshall og treningssenter skal etableres i underetasjene. Annen offentlig og privat tjenesteyting, dagsenter og forretning skal etableres på bakkenivå og/eller i underetasjene. Totalt tillates maksimum 300 m² BRA forretning som del av formål sykehjem.

Alle terrasser og takflater på etasjenivå skal i sin helhet inngå i uteoppholdsarealet. Det skal i tillegg etableres felles takterrasse på minimum 30 % av øverste takflate. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en forplass mot felt P3 - Furustien. I første etasje mot felt P3 skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot byrommet. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater.

Sykehjemmet skal ha direkte atkomst til felt P2 - Verdensparken. 1. etasje mot Verdensparken skal utformes med fasader med store vindusflater og utgang for å etablere kontakt mot parken. Utearealer skal utformes slik at de samspiller med tilliggende felt.

8.3.8 Felt S12

Maksimum tillatt %-BRA = 200 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er kote 170.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1.

8.4 Felt T1-T6, Offentlig eller privat tjenesteyting

8.4.1 Felt T1 – Granstangen ungdomsskole

Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige BRA = 14 000 m². Herav skal BRA 1500 m² og MUA (minste uteoppholdsareal) 3600 m² disponeres til barnehage. Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 26 %.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Bygningsmassens hovedtyngde skal ligge mot Granstangen. Maksimum gesimshøyde for bebyggelse tillates opp til kote 150. Maksimum mønehøyde og oppbygg for tekniske rom tillates opp til kote 153.

Ved utbygging av skole i ulike byggetrinn skal det for byggetrinn 1 utarbeides helhetlig plan for maksimum utnytting av hele tomten som del av det søknadspliktige grunnlaget.

Minst 60 % av overflater inkludert takflater i området etableres med plantedekke. Utearealene skal for øvrig opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Atkomsten til eventuelt taklandskap skal tilfredsstille krav om universell utforming

8.4.2 Felt T2 - Bygning for religionsutøvelse

Felt T2 tillates bebygget med bygning for religionsutøvelse med tilhørende anlegg (forsamlingsarealer, kontor og gjesteboliger). Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrense. Maksimum tillat gesimshøyde er angitt på plankartet. Minaret tillates med høyde inntil 20 meter over forplassen. Maksimum tillatt BRA = 4500 m².

8.4.3 Felt T3 – Furuset skole

Maksimum tillatt %-BYA = 35 %. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Maksimum gesimshøyde er kote 170 og maksimum mønehøyde er kote 174. Det skal til sammen avsettes minimum 7200 m² til uteoppholdsareal.

8.4.4 Felt T4 - Verdensparken barneskole

Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige BRA = 14 000 m². BRA = 1000 m² skal disponeres til barnehage. Det tillates flerbrukshall med bruksareal på inntil 2500 m² BRA. Flerbrukshallen kan etableres i underetasjene på felt S11. Maksimum gesims- og mønehøyde er 17,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Bygninger skal ha hovedinngang fra Furustien (P3). Bygninger og uteområder skal utformes slik at de gir god kontakt mellom skoleanlegg og Verdensparken (P2) /Furustien (P3). Det skal etableres en romslig passasje med gangforbindelse mellom Furustien (P3) og Verdensparken (P2) mellom de to delfeltene i T4. Det tillates ikke bebyggelse i området mellom tursti i sør til nord for bestemmelsesområde for bekkeåpning. I det ubebygde området skal bekk gjenåpnes.

Minst 60 % av overflater, inkludert takflater, i feltet skal etableres med plantedekke. Utearealene skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Atkomsten til eventuelt taklandskap skal tilfredsstille krav om universell utforming.

Parkering kan lokaliseres i underetasjen på felt S11.

8.4.5 Felt T5 - Barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 70 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage.

8.4.6 Felt T6 – Barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 50 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

8.5 Felt BT1-BT3 Kombinert formål: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting

8.5.1 Felt BT1 - Boligbebyggelse/barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 110 % ved etablering av boligbebyggelse og barnehage.

Maksimum gesims- og mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved etablering av boligbebyggelse og barnehage. Det skal etableres en barnehage ved etablering av boligbebyggelse. Barnehagen behøver ikke etableres i feltet hvis det etableres en barnehage på minimum 6 avdelinger i felt S7. Innenfor feltet skal minimum 25 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

8.5.2 Felt BT2 - Boligbebyggelse/barnehage:

Maksimum tillat %-BRA = 110 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1.

8.5.3 Felt BT3 – Boligbebyggelse/barnehage /institusjon (sykehjem/omsorgsboliger):

Maksimum tillat %-BRA = 50 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Barnehagen skal ha direkte tilgang til felt F. Innenfor feltet skal minimum 25 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

Maksimum tillat %-BRA = 85 % ved kun etablering av sykehjem/omsorgsboliger. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved kun etablering av sykehjem/omsorgsboliger. Hvis det etableres sykehjem/omsorgsboliger behøver ikke barnehage etableres.

8.6 Felt BTN - Kombinert formål: Boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For felt BTN er maksimum tillatt %-BRA = 150 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Atkomst skal være fra Karihaugveien og/eller Granstangen. Innenfor feltet skal minimum 40 % av BRA i bebyggelsen være boliger, og minimum 15 % av boligenhetene skal være over flere etasjeplan.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage med minimum 8 avdelinger. Barnehagen skal ha direkte tilgang til felt F eller Karistien.

Gjennom feltet skal det etableres minst to passasjer på terrengnivå i tilnærmet øst-vest retning, mellom Granstangen og Karistien. I passasjene skal det settes av minimum 6 m bredde til gang- og sykkelvei. I tilknytning til passasjene bør det planlegges torg/møteplass iht. retningslinje i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Passasjene skal plasseres og utformes slik at bebyggelsen i feltet gis en god sammenheng mot Granstangen (K2) og Bygata (K1). Bebyggelsen skal organiseres med utgangspunkt i passasjene.

Bakåsbekken skal åpnes i feltet, og være en integrert del av opparbeidelsen av utearealene.

8.7 Felt TN - Kombinert formål: Offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For felt TN er maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Atkomst skal være fra Furusetveien via Jerikoveien. Luftinntak for bebyggelsen skal plasseres vekk fra E6 for å sikre god luftkvalitet. Bebyggelsen skal utformes for å sikre gode støy- og luftforhold i felt T3.

8.8 Felt U - Grav- / urnelund

Gravlundsarealet kan forsynes med bygninger og innretninger som er nødvendige for formålet, herunder trafikk og parkeringsareal. Beplantning og oppsetting av gjerde skal tilpasses tiliggende bolig- og friområder. Arealer som ikke brukes i tråd med formålet skal tilrettelegges og brukes som friområder inntil de tas i bruk til formålet.

Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor område avmerket med bestemmelsesgrense kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

9.1 Generelt

9.1.1 Landskaps- og teknisk plan

For alle samferdselsanlegg skal det sammen med søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven leveres landskapsplan i målestokk 1:200 som grunnlag for opparbeidelsen. Planen skal vise disponering av trafikkarealene til kjørebane, fortau, beplantning, sykkeløsning, torg, gatetun mv. Videre skal det vises overflatebehandling/materialbruk, møblering, sykkelparkering, beplantning, belysning, overvannsløsninger, snøhåndtering mv. Planen skal vise samferdselsanleggene i plan, lengdeprofil, og typisk normalprofil.

Ved søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

9.1.2 Snitt

Tverrsnitt i Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for utforming av gater og byrom.

9.1.3 Vann- og avløpsanlegg, kabler, rør til vannbåren varme/kjøling, avfallshåndtering ol.

Ved planlegging av samferdselsanlegg skal det vurderes om det er behov for etablering og/eller utskifting av hovedledninger, og etablering av tekniske anlegg som kabler, rørledninger til vannbåren varme og kjøling, avfallshåndtering og lignende under bakken. Ved behov skal tekniske anlegg sikres hensiktsmessig og rasjonell traseføring.

Planer for samferdselsanlegg skal sendes til Vann- og avløpsetaten for uttalelse før søknad om rammetillatelse.

9.2 Felt M - Trygve Lies plass

Plassen skal utformes i naturstein og inneholde beplantning, bekkeåpning, møblering og belysning. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen. Plassen skal opparbeides slik at den sikrer god tilgjengelighet og forbindelse mellom felt K6 - Søren Bulls vei, felt K3 - Bygata vest, og felt K1 - Bygata, innenfor felt M for fotgjengere, syklist, biler og busser. Det kan etableres bussholdeplass. Bekkeåpning skal gjennomføres som en del av opparbeidelsen. Plassen skal ha terrengfall slakere enn 1:12. Plassen skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,4.

Det tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg under feltene M og P3 nordover til T-banekulvert.

9.3 Felt K1 - Bygata øst

Gata skal utformes som sambruksareal. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i utformingen. Beplantning skal brukes for å lage trygge soner for myke trafikanter. Det kan etableres bussholdeplass. Eventuell parkering skal reserveres for forflytningshemmede og el-biler med ladestasjon. Eventuell kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,4.

9.4 Felt K2 - Granstangen

Gata skal opparbeides med fortau, sykkelvei og kjørebane for buss og bil. Sykkelveien skal kobles på hovedsykkelveien langs E6. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.5 Felt K3 - Bygata vest

Gata skal utformes som sambruksareal. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i utformingen. Beplantning skal brukes for å lage trygge soner for myke trafikanter. Det kan etableres bussholdeplass. Eventuell parkering skal reserveres for forflytningshemmede og el-biler med ladestasjon. Eventuell kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3.

9.6 Felt K4 - Papyrusgata

Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen. Gata skal opparbeides med tosidig fortau, og kjørebane for bil. Gata skal minimum være beplantet med trerekke på en side. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3. Det kan opparbeides oppstillingsplasser for terminerende busser i strekningen sør eller vest for felt S4.

9.7 Felt K5 - Jerikoveien

Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for bil. Avkjøring til underjordisk parkeringsanlegg tilknyttet BT2, S2 og S13 tillates fra Jerikoveien. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.8 Felt K6 - Søren Bulls vei

Gata skal utformes som en bygate med allébeplantning og prioritere myke trafikanter og framkommelighet for buss. Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for buss og bil. Bekkeåpning kan gjennomføres som en del av opparbeidelsen. Sykkelvei skal kobles på hovedsykkelveien langs E6. Kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3.

9.9 Felt K7 - Karihaugveien

Det kan etableres fire kjørefelt i feltet når det bygges lokk over E6. Innenfor feltet tillates det etablert bussholdeplass.

9.10 Felt K8 - E6

Det kan etableres vei (Europavei 6) med tilhørende rampesystem, bussholdeplasser og kryssløsninger innenfor felt K9. Det kan bygges lokk over E6 mellom østre og vestre del av feltet.

9.11 Felt G1 - Furusetveien

Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for bil. Trygg skolevei og myke trafikanter skal prioriteres i opparbeidelsen. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,7.

9.12 Felt G2 - Atkomstgate

Gata skal utformes som sambruksareal for gående, syklede og atkomstvei for bil til felt B2-B3.

Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.13 Felt G3 - Atkomstgate

Gata skal utformes som sambruksareal for gående, syklende. Nødvendig bilkjøring til felt T4 tillates. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.14 Gang-/sykkelveier

Separasjon av gående og syklende skal utføres med skrå kantstein. Separert gang-/sykkelvei skal opparbeides med en samlet bredde på minimum 5 meter. Ved etablering av lokk for E6, skal hovedsykkelveien langs E6 reetableres på lokket. Det tillates kjøreatkomst til felt BT1 fra tilliggende gang-/sykkelvei.

9.15 Felt f_V1-f_V3 - Felles avkjørsler

Felles avkjørsel f_V1 er felles for feltene B1, B7, S1, S11 og T4.

Felles avkjørsel f_V2 er felles for feltene S9 og S10.

Felles avkjørsel f_V3 er felles for feltene T2, S8 og S9.

10.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur- park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og fremtidig terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende byggefelt for bebyggelse og tiliggende samferdselsanlegg. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for grøntstruktur som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

10.2 Felt P1 - Furuset idrettspark (Sletta)

Innenfor område P1 tillates det opparbeidet turvei og/eller gang- og sykkelvei. Denne skal tilknyttes tilstøtende gang- og sykkelveier fra Søren Bulls vei/Trygve Lies plass i nordøst og Furusetveien i sørøst. Det skal opparbeides utomhusanlegg for lek og idrett som del av parkområdet.

10.3 Felt P2 - Verdensparken

Innenfor område P2 skal det etableres anlegg som tilrettelegger for aktiv bruk av bydelsparken, for eksempel benker og bord, griller og bålfat, parkourtreningsanlegg, hinderløype, lekelandskap, gjenåpnet bekk, amfi med vannspeil, kunstverk og annen kulturell infrastruktur for gjennomføring av kulturarrangement.

10.4 Felt P3 - Furustien

Furustien skal opparbeides som en helhetlig utformet park gjennom området. Utformingen av felt P3 skal sees i sammenheng med felt S11, T4 og P2. Bekkeåpning skal gjennomføres som en del av opparbeidelsen. I tilknytning til bekken skal det etableres trær og vegetasjon. Furustien skal opparbeides med minimum 3 m bred sykkelbane og minimum 2,5 m bred gangbane gjennom feltet i nord-sør retning. Myke trafikanter framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen, og det skal opparbeides soner for lek, idrett, opphold og rekreasjon. Furustien skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,7. Nødvendig varelevering og handicap kjøring gjennom felt P3 til felt T4 tillates fra G3.

10.5 Felt P4-P6 - Lokk over E6

Innenfor feltene P4, P5 og P6 kan det bygges lokk over E6. Lokket skal benyttes til grøntområder. Innenfor feltene tillates det etablert bussholdeplass med tilhørende gangveier.

10.6 Felt F - Gransdalen

Innenfor område F tillates det opparbeidet turvei /gang- og sykkelvei. Felt F skal utvikles som del av et overordnet landskapsdrag. Det kan etableres anlegg som tilrettelegger for aktiv bruk,

for eksempel benker og bord, griller og bålfat, og fotballbaner. Bekk skal gjenåpnes gjennom området.

§ 11 HENSYNSSONER

11.1 Sikringssone, andre sikringssoner – fremtidig T-banetunnel (H190)

Innenfor sonen tillates ikke tiltak i grunnen som energibrønner og lignende som vanskeliggjør bygging av tunnel for ny T-banelinje.

11.2 Sone med særlig angitt hensyn

11.2.1 Kulturminner innenfor felt T3 (H570_1) - Furuset skole

Bygningen og tilliggende område, tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

11.2.2 Kulturminner innenfor felt P2 (H570_2) - Pilegrimsleden

Innenfor sonen skal pilegrimsleden mellom Oslo og Trondheim sikres. Mindre fysiske tiltak som utskifting av nyere bærelag og dekke for økt fremkommelighet for fotgjengere tillates forutsatt at ledens historiske spor opprettholdes. Vesentlige terrengendringer tillates ikke. Leden skal merkes med symboler/skilt som fremhever den historiske funksjonen.

11.2.3 Landskap innenfor felt T1 (H550)

Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig opprettholdes. I forbindelse med kollen tillates opparbeidelse av amfi eller lignende landskapsbearbeiding dersom dette ivaretar kollen og eksisterende vegetasjon. Mindre bygningselement som forbinder kollen med et mulig taklandskap for lek og opphold på skolebygget kan tillates.

11.3 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_1-5)

Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for følgende felt:

Én felles detaljreguleringsplan for hele felt S3

Én felles detaljreguleringsplan for hele felt S9

Én felles detaljreguleringsplan for hele felt BTN

En felles detaljreguleringsplan for felt S2 og S12. I detaljreguleringen skal det sikres atkomst til felt S12 gjennom felt S2.

Det skal utarbeides én felles detaljreguleringsplan i forbindelse med planleggingen av lokk over E6. Planen skal utarbeides for hele felt K2, K6-K8 og P4-P6, samt hovedsykkelveien innenfor den markerte sonen, og dessuten felt K9 på vertikalnivå 1.

Hvis bygninger i felt S1 planlegges bygget sammen med felt S2 og S13, skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for følgende felt: S1, S2 og S12.

§ 12 BESTEMMELSE SOMRÅDE BEKKEÅPNING

Innenfor områder avmerket med bestemmelsesgrense for bekkeåpning på plankartet, skal det etableres nye bekkeløp for Senterbekken, Gransbekken, Bakåsbekken, og Kurlandsstien for å styrke den blågrønne strukturen i området. Gransbekken, Bakåsbekken og Kurlandsstien skal i hovedsak opparbeides naturlig, mens Senterbekken kan tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet, og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Bekker skal utformes etter prinsippene om lokal og åpen overvannshåndtering, for å sikre god vannkvalitet (jf. Kvalitetsprogram vedlegg nr. 4, side 52, datert 04.06.2014). Bekkene skal gjenåpnes i sitt historiske bekkeløp der det er mulig. Det skal legges til rette for etablering kantvegetasjon langs gjenåpnede bekker.

Det skal gjøres en vurdering av faren for skade på bebyggelse og annen infrastruktur ved en 200 års flom i gjenåpnet bekkeløp. Dersom det foreligger slik fare skal det sikres mot at det oppstår skade.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

13.1 Rekkefølge ved utbygging av offentlig byrom, felt K1, M, P3, K3, K4 og G1

Før det gis rammetillatelse for felt S1, S5-S10, skal felt K1 - Bygata øst, være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt S1 og S5, skal felt M - Trygve Lies plass være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt S1, T4 og S11, skal felt P3 - Furustien være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt S1, S2, S4 og S13, skal felt K3 - Bygata vest være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt S1 og S3, skal felt K4 - Papyrusgata være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt S3, skal den del av felt G1, som går mellom K4 og Furusetveien, være opparbeidet.

13.2 Rekkefølge ved utbygging av lokk over E6, felt S3, S9, S10, BTN

Innenfor felt S3, S9, S10 og BTN tillates etablert boliger og annen støyfølsom virksomhet (jf. T-1442/2012) med fasade og uteareal mot E6, når det er bygget lokk over E6.

Ved utbygging av felt S3, S9, S10 og BTN før realisering av lokk er avklart, skal det dokumenteres at utbyggingen ikke hindrer gjennomføring av lokket.

13.3 Rekkefølge for bekkeåpning

Før det gis brukstillatelse for feltene S1, S11 og T4 skal Senterbekken i åpent løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet, være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt BTN, BT3 og T1 skal Bakåsbekken og Gransbekken i åpent løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet være opparbeidet.

13.4 Rekkefølge for energianlegg

Felles energianlegg for vannbåren varme eller en energimessig bedre løsning skal være i drift før det gis midlertidig brukstillatelse for totalt 40 000 m² BRA ny bebyggelse innenfor feltene S1-S13, BT1-BT2, BTN, TN, T4, T6.

13.5 Rekkefølge lokk over E6 og hovedsykkelvei

Før det gis brukstillatelse for felt K6- K7, P4-P6 - lokk over E6 skal hovedsykkelvei være etablert på lokket gjennom feltene.

13.6 Rekkefølge barnehage

Før det gis brukstillatelse for totalt 100 boliger i hvert av feltene S3 og BTN skal det være etablert barnehage med minimum 4 avdelinger i hvert av feltene. Før det gis brukstillatelse for totalt 400 boliger i feltet BTN skal det være etablert barnehager med minimum 8 avdelinger i feltet. Før det gis rammetillatelse for felt K1 skal ny barnehage være sikret opparbeidet i felt BT1 eller BT3. Før det gis rammetillatelse for felt S13, skal ny barnehage være sikret opparbeidet i felt BT2.

**Områderegulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.11.2016 sak 308
med unntak av felt P4, P5, P6, K7, K8, K9 og hovedsykkelvei innenfor H810_5 som ble
stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 03.10.2017.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak og Kommunal- og
moderniseringsdepartementets stadfestelse.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.10.2017

Une Brita Skoe, bem.

Vedtekter

For Øvre Furuset borettslag org nr. 952283200 vedtatt på generalforsamling den 16.05.2006, 28.05.2013, 25.05.2022 og 17.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Andel nr. 64, 97, 124, 150, 162, 174 kan allikevel overdras til personer som selv er eller som har i sin husstand person som selv er eller som har i sin husstand person som er, så bevegelseshemmed at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

3-5 Spesialleiligheter

For spesialleiligheter med andels nr. 64 – 97 – 124 – 150 – 162 – 174 gjelder følgende særregler.:

(1) Det settes som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3). Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf, punkt 3-5 (1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2(3)

(4) Overlating av bruk av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5 (1) 1. ledd, Oslo Kommune har forleierett til

spesialleilighetene. Bestemmelsene i punkt 3-5 (3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesial innredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbudet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(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 melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige/tidligere andelseiere.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

(4)
Ved valg av styremedlemmer skal andelseiere og beboere i borettslaget ha fortrinnsrett. For å bekrefte bostedsadresse må gyldig dokumentasjon fremvises ved innlogging på en offentlig portal (skattetaten/altinn). Denne endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.

Begrunnelse:

Formålet med endringen er å sikre at styret består av personer med tilknytning til borettslaget og dets interesser. Kravet om dokumentasjon gjennom en offentlig portal sikrer en transparent og pålitelig prosess

Styrets innstilling

Forslaget har vært oppe tidligere og har ikke fått flertall. Styre har ingen innvendinger. Styret er opptatt av at det kommer kompetente personer og som kan stille opp til styreoppgaver.

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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, Skriftlig 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 tjue 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 OBOS.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE FURUSET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952283200

Møtet ble avholdt 17. mars kl. 17:00, Jerikoveien 87, 1052 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Velges på møte

✓ Vedtatt. Hamza Ahmed signerer protokoll, Zaffer Khan fører protokoll

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Renovering av bad

Fremmet av: Sema Melissa Kalaycia

Jeg foreslår at vi gjennomfører en renovering av bad, da det fremstår som utdatert og har gammelt sluk. Det er sannsynlig at rørene også bør byttes, ettersom de har mange års bruk bak seg. For å unngå mulige vannskader og sikre et moderne og funksjonelt baderom, mener jeg dette bør prioriteres. Jeg vet at flere beboere deler dette ønsket, noe som understreker behovet for en felles løsning.

For å unngå en betydelig økning i felleskostnadene foreslår jeg at beboerne dekker deler av renoveringen selv, for eksempel oppgraderinger utover det grunnleggende eller valg av spesifikke materialer og løsninger. På denne måten kan vi sikre en nødvendig oppgradering av rør og sluk samtidig som kostnadene fordeles mer rettferdig.

Styrets innstilling

Styret er positivt til forslaget og anbefaler videre arbeid med forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret igangsetter en vurdering av behovet for renovering av badet, inkludert en teknisk gjennomgang av sluk og rør. Videre innhentes tilbud fra relevante entreprenører for å kartlegge kostnader og omfang. Styret vurderer også en finansieringsmodell der grunnleggende oppgraderinger dekkes gjennom felleskostnader, mens individuelle tilpasninger bekostes av den enkelte beboer.

✓ Vedtatt.

7. Forbedring av vedlikeholdsplan og budsjettstyring

Fremmet av: Amir Alam

Borettslagets vedlikehold er en vesentlig faktor for trivsel, sikkerhet og økonomisk forutsigbarhet. Mange borettslag opplever at uforutsette reparasjoner fører til økte kostnader og behov for økte fellesutgifter. En mer strukturert og oppdatert vedlikeholdsplan vil gi styret bedre kontroll over kommende vedlikeholdsbehov og gjøre det mulig å budsjettere smartere. Dette kan også bidra til at større utgifter fordeles mer jevnt over tid, slik at beboerne unngår plutselige økninger i felleskostnadene

Styrets innstilling

Langsiktig vedlikeholdsplan utarbeides innen 2025 med kostnads estimat.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal gjennomgå og oppdatere borettslagets vedlikeholdsplan for de neste 8-10 årene. 2. En vurdering av langsiktige investeringer og nødvendige oppgraderinger skal inkluderes i planen. 3. Styret skal presentere

en revidert vedlikeholdsplan for beboerne innen [sett en frist, f.eks. seks måneder], inkludert et estimert budsjett for kommende vedlikeholdsarbeid.

✓ Vedtatt.

8. Evaluering av felleskostnader for å redusere unødvendige utgifter

Fremmet av: Amir Alam

Felleskostnadene i borettslaget skal dekke nødvendige utgifter, men det er viktig å sikre at midlene brukes på en mest mulig effektiv måte. Mange borettslag har oppdaget at de kan redusere utgifter ved å reforhandle avtaler med leverandører eller finne mer kostnadseffektive løsninger for tjenester som renovasjon, strøm, forsikringer og vaktmestertjenester. En gjennomgang av borettslagets faste utgifter kan mulig føre til besparelser som kommer alle beboere til gode.

Styrets innstilling

Styret har søkelys på dette allerede. Noen avtaler er leasingavtaler som kan ikke sies opp. Alternativ må kjøpes tilbake. Andre avtaler er lovpålagte som heis, garasjeporter etc. Alle leverandører vurderes mot behov og kostnad.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal gjennomgå borettslagets faste utgifter og eksisterende leverandøravtaler for å identifisere mulige besparelser. 2. Styret skal undersøke alternative leverandører der det er hensiktsmessig, for å vurdere om det finnes mer kostnadseffektive løsninger. 3. En rapport med funn og eventuelle forslag til tiltak skal presenteres for beboerne innen tre måneder.

✓ Vedtatt.

9. Furuset Vaktmestersentral

Fremmet av: Amir Alam

Øvre Furuset Borettslag har i dag en eierandel i vaktmesterselskapet, men flere borettslag har allerede valgt å trekke seg ut av denne avtalen. Hvis vi ikke handler nå, risikerer vi å sitte igjen med større økonomiske forpliktelser dersom et annet borettslag trekker seg før oss. Dette kan føre til økte kostnader per andel, samt en mer usikker økonomisk fremtid for borettslaget.

Ved å selge vår andel nå, kan vi unngå økonomiske konsekvenser som økte fellesutgifter eller tap ved en senere avvikling. Videre gir det oss muligheten til å inngå en mer fleksibel og kostnadseffektiv avtale med en ekstern leverandør, noe som kan gi borettslaget bedre tjenester til en lavere kostnad.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

10. Endring av vedtekt

Fremmet av: Moad Ben Omar

Jeg foreslår følgende endring av vedtakspunkt 8-1, avsnitt 4:

Forslag til endret tekst:

Ved valg av styremedlemmer skal andelseiere og beboere i borettslaget ha fortrinnsrett. For å bekrefte bostedsadresse må gyldig dokumentasjon fremvises ved innlogging på en offentlig portal (skattetaten/altinn). Denne endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.

Begrunnelse:

Formålet med endringen er å sikre at styret består av personer med tilknytning til borettslaget og dets interesser. Kravet om dokumentasjon gjennom en offentlig portal sikrer en transparent og pålitelig prosess

Styrets innstilling

Forslaget har vært oppe tidligere og har ikke fått flertall. Styre har ingen innvendinger. Styret er opptatt av at det kommer kompetente personer og som kan stille opp til styreoppgaver.

Forslag til vedtak:

Vedtekt 8-1 avsnitt 4 endres

✓ Vedtatt.

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240.000

✓ Vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ajmal Mohammad

Abdul Motaleb el misbahi

Hassan Ali Shafqat

Følgende stilte til valg:

Iftikhar Ahmed

Andreas Abrar Andersen

Glenn Tore Clausen

Mosa Iqbal

Ajmal Mohammad

Abdul Motaleb el misbahi

Hassan Ali Shafqat

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Amir Alam

Syed Kamran-ul-Hasan Bukhari

Rehan Maajid

Ben Omar

Følgende stilte til valg:

Amir Alam

Syed Kamran-ul-Hasan Bukhari

Rehan Maajid

Ben Omar

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohamed Nasir

Følgende stilte til valg:

Mohamed Nasir

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Isfa Rasol

Følgende stilte til valg:

Isfa Rasol

14. Valg av delegat med vara til Furuset Vaktmestersentral

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohamed Nasir

Følgende stilte til valg:

Mohamed Nasir

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Isfa Rasol

Følgende stilte til valg:

Isfa Rasol

15. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Iftikhar Ahmed

Moad Ben Omar

Syed Kamran

Følgende stilte til valg:
Iftikhar Ahmed
Moad Ben Omar
Syed Kamran

16. Dyreutvalg

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Sema Melissa Kalayci

Følgende stilte til valg:
Sema Melissa Kalayci

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Amir Alam

Følgende stilte til valg:
Amir Alam

17. Velferdsutvalg

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Shariq Siddiqui

Følgende stilte til valg:
Shariq Siddiqui

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Hassan Ali

Følgende stilte til valg:
Hassan Ali

18. Trafikkutvalg

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Abdelmotleb Lmesbahy

Følgende stilte til valg:
Abdelmotleb Lmesbahy

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Iftikhar Ahmed

Følgende stilte til valg:

Iftikhar Ahmed

Møteleder: Zaffer Khan /s/
Protokollvitne: Hamza Ahmed /s/





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 458

ØVRE FURUSET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE FURUSET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2025 kl. 17:00, Jerikoveien 87, 1052 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Renovering av bad
7. Forbedring av vedlikeholdsplan og budsjettstyring
8. Evaluering av felleskostnader for å redusere unødvendige utgifter
9. Furuset Vaktmestersentral
10. Endring av vedtekt
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av delegat med vara til Furuset Vaktmestersentral
15. Valgkomite
16. Dyreutvalg
17. Velferdsutvalg
18. Trafikkutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE FURUSET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
 2. Kostnadsdiagram.pdf
 3. Boligomsetning 2024.pdf
 4. Revisjonsberetning.pdf
-

Sak 6

Renovering av bad

Forslag fremmet av:

Sema Melissa Kalaycia

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi gjennomfører en renovering av bad, da det fremstår som utdatert og har gammelt sluk. Det er sannsynlig at rørene også bør byttes, ettersom de har mange års bruk bak seg. For å unngå mulige vannskader

og sikre et moderne og funksjonelt baderom, mener jeg dette bør prioriteres. Jeg vet at flere beboere deler dette ønsket, noe som understreker behovet for en felles løsning.

For å unngå en betydelig økning i felleskostnadene foreslår jeg at beboerne dekker deler av renoveringen selv, for eksempel oppgraderinger utover det grunnleggende eller valg av spesifikke materialer og løsninger. På denne måten kan vi sikre en nødvendig oppgradering av rør og sluk samtidig som kostnadene fordeles mer rettferdig.

Styrets innstilling

Styret er positivt til forslaget og anbefaler videre arbeid med forslaget.

Forslag til vedtak

Styret igangsetter en vurdering av behovet for renovering av badet, inkludert en teknisk gjennomgang av sluk og rør. Videre innhentes tilbud fra relevante entreprenører for å kartlegge kostnader og omfang. Styret vurderer også en finansieringsmodell der grunnleggende oppgraderinger dekkes gjennom felleskostnader, mens individuelle tilpasninger bekostes av den enkelte beboer.

Sak 7

Forbedring av vedlikeholdsplan og budsjettstyring

Forslag fremmet av:

Amir Alam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets vedlikehold er en vesentlig faktor for trivsel, sikkerhet og økonomisk forutsigbarhet. Mange borettslag opplever at uforutsette reparasjoner fører til økte kostnader og behov for økte fellesutgifter. En mer strukturert og oppdatert vedlikeholdsplan vil gi styret bedre kontroll over kommende vedlikeholdsbehov og gjøre det mulig å budsjettere smartere. Dette kan også bidra til at større utgifter fordeles mer jevnt over tid, slik at beboerne unngår plutselige økninger i felleskostnadene

Styrets innstilling

Langsiktig vedlikeholdsplan utarbeides innen 2025 med kostnads estimat.

Forslag til vedtak

1. Styret skal gjennomgå og oppdatere borettslagets vedlikeholdsplan for de neste 8-10 årene. 2. En vurdering av langsiktige investeringer og nødvendige oppgraderinger skal inkluderes i planen. 3. Styret skal presentere en revidert vedlikeholdsplan for beboerne innen [sett en frist, f.eks. seks måneder], inkludert et estimert budsjett for kommende vedlikeholdsarbeid.

Evaluering av felleskostnader for å redusere unødvendige utgifter

Forslag fremmet av:

Amir Alam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene i borettslaget skal dekke nødvendige utgifter, men det er viktig å sikre at midlene brukes på en mest mulig effektiv måte. Mange borettslag har oppdaget at de kan redusere utgifter ved å reforhandle avtaler med leverandører eller finne mer kostnadseffektive løsninger for tjenester som renovasjon, strøm, forsikringer og vaktmestertjenester. En gjennomgang av borettslagets faste utgifter kan mulig føre til besparelser som kommer alle beboere til gode.

Styrets innstilling

Styret har søkelys på dette allerede. Noen avtaler er leasingavtaler som kan ikke sies opp. Alternativ må kjøpes tilbake. Andre avtaler er lovpålagte som heis, garasjeporter etc. Alle leverandører vurderes mot behov og kostand.

Forslag til vedtak

1. Styret skal gjennomgå borettslagets faste utgifter og eksisterende leverandøravtaler for å identifisere mulige besparelser. 2. Styret skal undersøke alternative leverandører der det er hensiktsmessig, for å vurdere om det finnes mer kostnadseffektive løsninger. 3. En rapport med funn og eventuelle forslag til tiltak skal presenteres for beboerne innen tre måneder.

Furuset Vaktmestersentral

Forslag fremmet av:

Amir Alam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Øvre Furuset Borettslag har i dag en eierandel i vaktmesterselskapet, men flere borettslag har allerede valgt å trekke seg ut av denne avtalen. Hvis vi ikke handler nå, risikerer vi å sitte igjen med større økonomiske forpliktelser dersom et annet borettslag trekker seg før oss. Dette kan føre til økte kostnader per andel, samt en mer usikker økonomisk fremtid for borettslaget.

Ved å selge vår andel nå, kan vi unngå økonomiske konsekvenser som økte fellesutgifter eller tap ved en senere avvikling. Videre gir det oss muligheten til å inngå en mer fleksibel og kostnadseffektiv avtale med en ekstern leverandør, noe som kan gi borettslaget bedre tjenester til en lavere kostnad.

Forslag til vedtak

Øvre Furuset Borettslag skal: 1. Igangsette prosessen med å trekke seg ut av samarbeidet med vaktmesterselskapet og selge sin eierandel. 2. Innhente tilbud fra alternative leverandører av vaktmestertjenester for å sikre en konkurransedyktig og kvalitetsmessig god løsning for borettslaget.

Sak 10

Endring av vedtekt

Forslag fremmet av:

Moad Ben Omar

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg foreslår følgende endring av vedtakspunkt 8-1, avsnitt 4:

Forslag til endret tekst:

Ved valg av styremedlemmer skal andelseiere og beboere i borettslaget ha fortrinnsrett. For å bekrefte bostedsadresse må gyldig dokumentasjon fremvises ved innlogging på en offentlig portal (skattetaten/altinn). Denne endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.

Begrunnelse:

Formålet med endringen er å sikre at styret består av personer med tilknytning til borettslaget og dets interesser. Kravet om dokumentasjon gjennom en offentlig portal sikrer en transparent og pålitelig prosess

Styrets innstilling

Forslaget har vært oppe tidligere og har ikke fått flertall. Styre har ingen innvendinger. Styret er opptatt av at det kommer kompetente personer og som kan stille opp til styreoppgaver.

Forslag til vedtak

Vedtekt 8-1 avsnitt 4 endres

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240.000

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Abrar Andersen
- Glenn Tore Clausen
- Hassan Ali Shafqat

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Abdelmotleb Lmesbahy
- Syed Kamran-ul-Hasan Bukhari

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mohamed Nasir

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andreas Abrar Andersen

Sak 14

Valg av delegat med vara til Furuset Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mohamed Nasir

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andreas Abrar Andersen
-

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Iftikhar Ahmed
-

Sak 16

Dyreutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Sema Melissa Kalayci

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Andreas Abrar Andersen
-

Sak 17

Velferdsutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Shariq Siddiqui

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Hassan Ali

Sak 18

Trafikkutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 medlen 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlen 1:

- Abdelmotleb Lmesbahy

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Iftikhar Ahmed
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

Styret har kontor i Jerikoveien 99 A (underetasjen). Styre har faste månedlige møter i tillegg møter styre etter behov. Dette er vanlige styresaker, godkjenning av nye andelseiere, budsjettarbeid og generell drift. Styret er også ansvarlig for å kontrollere og attestere alle fakturer til betaling og for å holde oppsyn med alle leverandører til borettslaget.

Styret følger opp fortløpende de saker som dukker opp, herunder også klagesaker.

Bråk og hærverk

Det er blitt mindre bråk og hærverk etter kameraovervåkingen er satt i drift. Det er fortsatt ansamlinger av ungdommer som ruser seg i nær områder gamle sykehjem, Jerikoveien 95 Furuset senter. Styret er i løpende dialog med politiet og eiere av eiendommer nær borettslaget. Vi forsøker også å snakke med disse ungdommer.

Forsøpling avfall

Det er fortsatt mange som kvitter seg med sitt søppel på fellesområder. Utenfor avfallsbrønner, utenfor boder, under trapper etc. Styre følger opp alle saker som blir fanget opp på kameraovervåkingen eller kan dokumenteres på annet vis.

Rehabilitering:

Utfordringer etter rehabiliterings prosjektet. Det ble ikke et vellykket prosjekt. Ved overtagelse i desember 2015 var det fortsatt mange feil og mangler. Styret har jobbet med disse feilene gjennom et pilotprosjekt. Vi henviser til å lese igjennom rapport fra pilotprosjektet og forslag til utbedring av viktigste feilene. Eventuelle spørsmål blir besvart av styret.

Styret har ikke mottatt prosjektbeskrivelse pr dags dato. Vi er i dialog med prosjektleder om snarlig oppstart av prosjektet for utbedringer etter rehabiliteringen. Det er forventet oppstart etter påsken 2023.

Oppdatering 2025.

Utbedringsprosjekt ble presentert med en kostnadsramme på 34 mil. Det ble holdt et ekstra ordinært årsmøte i nov. 23 med forslag om økt låneramme til 34 mil. Det forslaget ble nedstemt styret hadde godkjenning om ett lån på 27 mil. Styret bestemte å ta kun det som var kritisk. Følgende kriterier ble lagt til grunn sikkerhet, Konsekvens, pris for ned justerte prosjekt. Det nedjusterte prosjekt ble ferdig i desember 2024. Det ble bestilt tilleggs utbedring på baksiden av 91A.

Nedenfor informeres det om tilstand og det som er avdekket etter demontering av fasader.

Hva som er blitt gjort på de fasader som har fått nye plater. Avstanden bak plater er økt for bedre utlufting. Innfesting som var svak er forsterket. Treverk bak som hadde råte er blitt byttet ut. Flere steder manglet duk det er byttet ut til UV bestandig duk. Avslutninger rundt vinduer og beslag som ikke var riktig er byttet ut. Noen manglet ventilasjons hull ut til fasaden 91B. Øvrige ventilasjons rør måtte forlenges da det ble økt avstand ut til fasaden.

På baksiden 91A er funnet betydelig råte og fuktskader på treverk da vannet har rent på baksiden av plater i disse årene etter rehabiliteringen. Alt treverk som har mer enn 20% fukt skal byttes ut. Plater / el ledninger i boder måtte også fjernes for demontering av plater for fikse feil bak.

I Tillegg ble det utført følgende øvrige arbeider i borettslaget i 2024.

Asfaltering av veien fra snuplass i Jerikoveien ned mot garasjer. Ansvar for vedlikehold av veien er tre delt. Furusetsenter, Kurland borettslag og oss. Furusetsenter dekket 50% av kostnaden. Det ble også lagt asfalt mellom reservert parkering/gjesteparkering og noen hull på parkeringsplassen. **Kostnad for oss kr337.559,-**

Det ble også utført rens av ventilasjonsanlegg. Det har ikke vært gjort på 5 år og det var akutt behov for det. Avvik i rapporten etter ventilasjonsrens følges opp mot enkelte boenhet. **Dette har kostet kr252.912,-**

Det ble også byttet ut pulver apparater i alle bo enheter i 2024.

Arbeidene på fasaden 91A som er i gang slutføres i 2025.

Tak 87 tekkes om i 2025 grunnet lekkasje ned i en leilighet. Taket ble undersøkt og etter alder på tekningen og tilstanden måtte den tekkes om. Utføres etter påsken 2025.

Kostnad ca. 5 mil.

Det har vært klager på lite varmtvann i blokk 93. Alle varmepumper har levd sitt liv og ut av drift. Det er bestilt utskifting i 93 i år. Kostnad ca kr450.000,-

Det har vært lekkasje i nedløpsrør fra tak 97A i 2023. Ble utbedret. Fortsatt lekkasje i 2024 sluk på taket byttes.

To avløps rør i garasje 91 øvre plan lekker. Ble forsøkt utbedret i 2024. Flere steder avløpsrør har tegn på liten lekkasje og har behov for utskifting/ utbedring.

Planlegging langtids vedlikehold 2026 -2035.

Styre skal planlegge langtids vedlikehold. Oppgradering av bad må vurderes og hva borettslaget skal gjøre felles i henhold til borettslags vedlikeholds ansvar (plikten) av disse.

Bytte av vannrør, Legge strømpe i avløpsrør. Bytte sluk er borettslags ansvar.

Bjørnheim borettslag har utført slik oppgradering. Styret kan innhente deres erfaringer med det prosjektet.

Styret ønsker nye beboere velkommen til borettslaget og viser til VIBBO som er vår elektronisk kommunikasjonsplattform. Ellers vår hjemmeside.

www.ovrefurusetbrl.no

ØVRE FURUSET BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 200, KUNDENR. 458

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 072 790	7 132 022
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 703 138	603 522
Tilbakeføring av avskrivning	16	127 772	127 772
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-82 046
Tillegg for nye langsiktige lån	20	15 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 642 806	-1 714 529
Innsk. øremerk. bankkto		-1 624	-2 713
Reduksjon langsiktig fordring		50 940	50 940
Endring egenkapital i fellesanlegg		43 174	-42 178
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 125 682	-1 059 232
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 947 108	6 072 790
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 064 583	6 644 113
Kortsiktig gjeld		-1 117 475	-571 323
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 947 108	6 072 790

ØVRE FURUSET BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 200, KUNDENR. 458

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 204 788	12 741 173	13 342 000	14 626 000
Andre inntekter	3	482 254	460 348	34 000 000	15 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 687 042	13 201 521	47 342 000	29 626 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-65 050	-55 660	-45 100	-65 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	16	-127 772	-127 772	0	0
Revisjonshonorar	6	-28 575	-12 750	-12 000	-17 000
Andre honorarer		-75 000	-75 000	-75 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-211 675	-201 020	-213 000	-224 000
Konsulenthonorar	7	-239 602	-1 094 681	-515 000	-1 015 000
Kontingenter		-36 200	-36 200	-36 400	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-16 935 657	-1 788 073	-36 040 000	-6 705 000
Forsikringer		-745 977	-575 265	-575 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-2 157 281	-1 840 748	-2 145 000	-2 432 300
Kostnader sameie	15	-958 598	-878 901	-996 000	-1 000 000
Energi/fyring	10	-1 380 851	-1 317 722	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-875 015	-819 451	-820 000	-900 000
Andre driftskostnader	11	-611 952	-670 796	-698 700	-629 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-24 689 204	-9 734 039	-43 911 200	-15 583 300
DRIFTSRESULTAT		-11 002 162	3 467 482	3 430 800	14 042 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	135 310	179 016	0	0
Finanskostnader	13	-3 836 286	-3 042 976	-3 730 000	-4 881 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 700 976	-2 863 960	-3 730 000	-4 881 000
ÅRSRESULTAT		-14 703 138	603 522	-299 200	9 161 700
Overføringer:					
Udekket tap		-14 703 138	0		
Reduksjon udekket tap		0	603 522		

ØVRE FURUSET BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 200, KUNDENR. 458

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	47 450 000	47 450 000
Tomt		573 618	573 618
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	525 212	568 386
Andre varige driftsmidler	16	429 046	556 818
Aksjer og andeler	17	12 000	12 000
Langsiktige fordringer	18	468 912	479 658
SUM ANLEGGSMIDLER		49 458 788	49 640 480
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		665 128	656 960
Driftskonto OBOS-banken		5 296 618	1 254 786
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 496
Sparekonto OBOS-banken		102 837	4 730 871
SUM OMLØPSMIDLER		6 064 583	6 644 113
SUM EIENDELER		55 523 371	56 284 593
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 182 * 100		18 200	18 200
Udekket tap	19	-37 186 394	-22 483 256
SUM EGENKAPITAL		-37 168 194	-22 465 056
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	81 017 909	67 660 715
Borettsinnskudd	21	10 460 800	10 460 800
Annen langsiktig gjeld	22	95 382	56 811
SUM LANGSIKTIG GJELD		91 574 091	78 178 326
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 090 983	149 194
Skyldige offentlige avgifter	23	288	2 265
Påløpte renter		24 128	295 279
Påløpte avdrag		0	123 529
Annen kortsiktig gjeld	24	2 075	1 056
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 117 475	571 323

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	55 523 371	56 284 593
---------------------------------	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	107 986 000	107 986 000
Garantiansvar	15	963 768	1 021 856

Oslo, 24.02.2025
Styret i Øvre Furuset Borettslag

Mohammad Nasir

Andreas Andersen

Rehan Maajid

Isfa Rasool

Syed Kamran-ul-hasan Bukhari

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 840 972
Trappevask	327 600
Parkeringsleie	62 400
Garasjeleie	7 416
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	13 238 388

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-33 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	13 204 788

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	6 000
Lokale-/lagerleie	7 200
Automatpenger	1 450
Kortterminal	158 811
Bodleie	5 950
Diverse	14 393
Lading av kjøretøy mm	240 000

Nettinnbetalinger
Utleie

21 950
26 500

SUM ANDRE INNTEKTER	482 254
----------------------------	----------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 045
Påløpte feriepengene	-2 040
Arbeidsgiveravgift	-46 964
SUM PERSONALKOSTNADER	-65 050

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 575.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS	-37 871
Sweco Norge AS	-191 981
SUM KONSULENTHONORAR	-239 602

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse Sweco Norge AS	-1 735 639
DVS Entreprenør AS	-13 337 323
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-15 072 962
Drift/vedlikehold bygninger	-177 016
Drift/vedlikehold VVS	-162 358
Drift/vedlikehold elektro	-9 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-355 998
Drift/vedlikehold heisanlegg	-258 984
Drift/vedlikehold brannsikring	-132 877
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-78 695
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-378 395
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-216 367
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-50 767
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 935 657

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 509 881
Renovasjonsavgift	-647 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 157 281

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 209 775
Andre fyringskostnader	-171 076
SUM ENERGI / FYRING	-1 380 851

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 474
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 608
Diverse leiekostnader/leasing	-171 868
Verktøy og redskaper	-763
Driftsmateriell	-1 788
Vakthold	-14 520
Renhold ved firmaer	-344 125
Andre fremmede tjenester	-2 792
Kontor- og datarekvisita	-838
Trykksaker	-2 054
Andre kontorkostnader	-5 328
Telefon, annet	-20 384
Porto	-1 200
Bank- og kortgebyr	-4 212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-611 952

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 385
Renter av sparekonto i OBOS-banken	97 330
Andre renteinntekter	27 595
SUM FINANSINNTEKTER	135 310

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 659 311
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-176 730
Renter på leverandørgjeld	-245
SUM FINANSKOSTNADER	-3 836 286

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1979	42 650 000
Tilgang 2015 (innglassing)	4 800 000
SUM BYGNINGER	47 450 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.105/bnr.501 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 9,46 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 963 768.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Printer		
Tilgang 2016	21 863	
Avskrevet tidligere	-21 862	
		1
Bom		
Tilgang 2022	702 963	
Avskrevet tidligere	-200 846	
Avskrevet i år	-100 423	
		401 694
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	218 500	
Avskrevet tidligere	-218 499	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2023	82 048	
Avskrevet tidligere	-27 349	
Avskrevet i år	-27 349	
		27 350
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		429 046
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-127 772

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 100 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 12 000

Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Miljøbankkonto	82 577
Grandsalen 29 AS	386 335
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	468 912

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2022	-69 863 130	
Nedbetalt tidligere	2 202 415	
Nedbetalt i år	1 579 176	
		-66 081 539

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-15 000 000	
Nedbetalt i år	63 630	
	-14 936 370	-14 936 370
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-81 017 909

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-10 460 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 460 800

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-12 000
Andre innskudd	-6 000
Avsetning bomiljøtiltak	-77 382

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-95 382

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-288
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-288

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 040
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 075

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

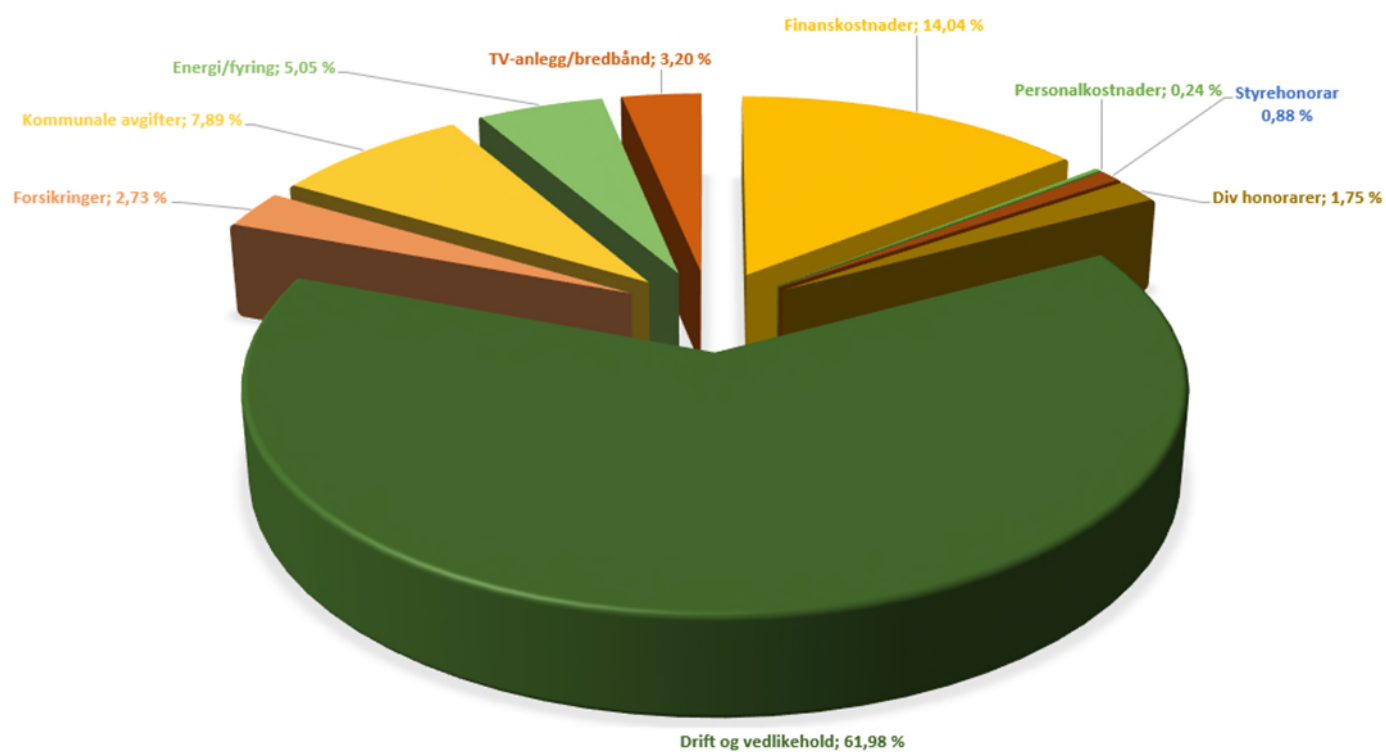
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 460 800
Pantelån	81 017 909
TOTALT	91 478 709

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

Bygninger	47 450 000
Tomt	573 618
TOTALT	48 023 618

Kostnadsdiagram



Boligsalg 2024

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
1	1	3.533.151
2	3	3.894.318
3	1	4.519.290
4	2	4.673.570

Solgt	Antall soverom	Totalpris ink fellesgjeld
29.04.2024	2	4 275 660
06.05.2024	2	3 784 293
22.05.2024	3	4 519 290
02.07.2024	1	3 533 151
28.08.2024	4	4 969 461
15.10.2024	4	4 377 678
12.12.2024	2	3 623 000



Til generalforsamlingen i Øvre Furuset Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Furuset 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 uavhengighetsstandarter) 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25

Selskapsnummer: 458 Selskapsnavn: ØVRE FURUSET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

ØVRE FURUSET BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 11-5-82

Revidert mai 1985, 9. mai 1995, april 1996, 10. mai 2000,
13. mai 2003, 16. mai 2007 og 28. mai 2019

- 1.0 GENERELT.**
- 2.0 BRUK AV LEILIGHETEN.**
- 3.0 UTVENDIGE ROM OG VINDUER.**
- 4.0 FELLESAREALER.**
- 5.0 VASKERIENE.**
- 6.0 PARKERINGS-BESTEMMELSER.**
- 7.0 FELLESGARASJENE.**
- 8.0 FREMLEIE.**
- 9.0 FORKJØPSRETT.**
- 10.0 DYREHOLD.**
- 11.0 UTOMHUS.**
- 12.0 BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER.**
- 13.0 SKADER, HÆRVERK.**
- 14.0 ANTENNEANLEGGET.**

1.0 GENERELT.

- 1.1. Husordensreglene er basert på husleiekontraktens bestemmelser og på vedtekter for Øvre Furuset Borettslag. Husordensreglene og borettslagets vedtekter er regulert bl.a. i lov om borettslag og husleieloven.
- 1.2. Gjentatte brudd på husordensreglene regnes som vesentlig mislighold og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

2.0 BRUK AV LEILIGHETEN.

- 2.1. Andelseiers bruk av leiligheten er regulert i husleiekontraktens § 6.0.
Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00.
- 2.2. Sang- og musikkøvelser, boring og banking eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager og på lørdager etter kl. 14.00. Boring og banking eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt på søndager og bevegelige helligdager.
- 2.3. Sang- og musikkundervisning kan kun drives med styrets tillatelse og etter samtykke fra de beboere som sjeneres. Det skal utvises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg.
- 2.4. Det er strengt forbudt å koble oppvaskmaskin/vaskemaskin direkte til varmtvannet. Andelseier vil i slike tilfeller bli holdt erstatningspliktig.
- 2.5. Det er **ikke tillatt** å montere avtrekksvifte fra kjøkkenet til yttervegg eller til avtrekkskanaler.
- 2.6. **Utvendige avfallscontainere:**
Matavfall / søppel må pakkes godt inn, og det er kun tørt matavfall /søppel som kan kastes i avfallscontainerne.

Det er strengt forbudt å kaste brennende avfall som sigarettglør o.l. samt avfall som kan selvantenne.

Malingsrester o.l. regnes som spesialavfall og må ikke kastes i avfallscontainerne.

Det er ikke tillatt å kaste emballasje av glass samt spisse eller skarpe gjenstander

uten at dette er pakket særdeles godt inn.

Det er ikke tillatt å hensette annet avfall ved siden av avfallskommene.

2.7 Det er ikke tillatt og lagre barnevogner under trappen i 1. etasje i trappeoppgangene.

Hjulene på barnevognene drar inn en masse skitt, og det er ingen som tørker opp.

Opplagringen hindrer arbeidet for de som vasker

2.8 Barnevogner skal lagres i de ledige søppelrommene ved siden av ytterdøren til inngangspartiet, eller i egne leiligheter.

2.9 Navneskilter på postkasser:

Postkassene skal merkes med leilighetsnummer, med navnet på den fysiske eller den juridiske personen som er angitt som mottaker på postsendingen.

Inngangsdør til leiligheten:

Dørskiltet skal ha godt leselig navn på andelseier / beboer / beboere som tilhører leiligheten. Dørskiltene bør være av standard god kvalitet.

Navneskilter til utvendige ringeklokker:

Navneskilter til ringeklokker skal bestilles og monteres av vaktmestersentralen. Det er ikke tillat og utføre dette selv.

3.0 UTVENDIGE ROM OG VINDUER.

3.1. Balkonger, vindusrammer, terrasser og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

3.2. Det er beboers ansvar å holde sluk på balkonger og terrasser rene slik at avløpsrør ikke tettes.

3.3. Balkonger og terrasser kan ikke brukes til tørking og lufting av tøy over rekkverkets høyde.

3.4. Det er opp til hver enkelt beboer om de vil innglasse sin veranda. Innglassing skjer på eget ansvar og alle

kostnader bæres av den enkelte beboer.

Det skal benyttes glass og det skal ikke tapes på solreflekterende film. Aluminiumsprofilene skal ha tilnærmet lik farge som de som er montert pr.25.4.96.

- 3.5 Bruk av kullgrill og åpent bål/ild er forbudt på innebygde eller åpne balkonger, terrasser. Elektrisk grill og gassgrill kan brukes så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboerne

Det tillates ikke gassbeholder større enn 5 kg kapasitet. Oppbevaring av eventuelt gassbeholder skal ikke skje innendørs i boder og lignende, og skal lagres på godt, ventilert område. Videre må gassbeholder være uten skader og godkjent for bruk i husholdninger. Gassbeholderne bør kobles fra grillen når de ikke er i bruk.

- 3.6 Søl i forbindelse med vasking på veranda, vanning av planter eller annen aktivitet skal ikke renne eller kastes ned langs verandagulv, yttervegg eller gjennom brannluke til nabo/naboer.

Leilighetens eier er erstatningspliktig for skader på unner liggende naboers eiendeler.

4.0 FELLESAREALER.

- 4.1. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst.

- 4.2. Beboere skal etter tur vaske gang og trapper i sin etasje. Dette skal skje etter tur hver sin uke. Oppgangstilligsvalgt skal henge opp en vaskeliste på oppslagstavlen.

Beboere fra og med 1. etasje og oppover skal en gang pr. uke vaske gulvet mellom inngangsdør og dør inn til trapperom i 1. etasje. Rekkverk skal tørkes av og vinduer pusses. I høyblokkene skal også heisen vaskes etter denne turnus.

- 4.3. Fellesgarasjene feies av vaktmestersentralen etter behov.

- 4.4. Øvrige felles arealer som kjøleboder samt trapperom og kjellerrom tas på dugnad.

- 4.5. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig og lyset skal slukkes når man forlater kjeller, vaskerier og andre fellesrom.
Utelys og oppgangsllys tennes ved behov og alle som går ut og inn er ansvarlig for å slukke lyset når det

blir tilstrekkelig lyst.

Bruk av bart lys i fellesrom er ikke tillatt.

- 4.6. Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i fellesrom.

5.0. BRUK AV VASKERIENE.

- 5.1. Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges.
Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende overfor andelseier.

- 5.2. Barn har ikke adgang til vaskeriene.

- 5.3. Vasketider er som følger:
Mandag til fredag fra kl. 08.00 til kl. 20.00
Lørdag fra kl. 08.00 til kl. 14.00. **På dager før bevegelige helligdager vaskes som lørdag.**
Det er ikke tillatt å vaske på søn- og helligdager.

6.0. PARKERINGSBESTEMMELSER.

- 6.1. Det er borettslagets trafikkutvalg som håndhever parkerings-bestemmelsene.

- 6.2. Borettslaget kan inngå avtale med vaktelskap om bøtelegging og inntauing av **biler parkert i strid med gjeldene** bestemmelser.
Bøtelegging og inntauing er vaktelskapets ansvar.
Tvist om ilagt gebyr skal rettes til vaktelskapet.

- 6.3. Trafikkutvalget står for utleie av ledige parkeringsplasser. Leieavtale gjøres for 6 måneder av gangen og fornyelse kunngjøres ved rundskriv.
Andelseiere uten fast plass i fellesgarasjene har fortrinnsrett. På faste uteplasser er leieren ansvarlig for henhold og snømåking på sin plass.
Bilen skal parkeres med fronten mot skiltet.

- 6.4. Alle borettslavere skal benytte sine parkeringsplasser ved all parkering.
Beboere i leilighet uten fast bilplass og med bil, plikter å leie plass av trafikkutvalget eller av andre beboere. Beboere som disponerer flere biler plikter å leie plass til disse.

- 6.5. **All motorisert ferdsel** på borettslagets område er forbudt med unntak av nødvendig kjøring. Med nødvendig kjøring menes:
1. Transport av funksjonshemmede.
 2. Flytting, møbeltransport, av- og på-lesing av store eller tunge kolli, samt drosjekjøring.
- 6.6. Tjenestebiler fra Oslo kommune, hjemmetjenester, lege under hjemmebesøk **og biler registrert for kjøring av funksjonshemmede** er unntatt fra borettslagets parkeringsbestemmelser under forutsetning av at bilen ellers står lovlig parkert.
- 6.7. All nødvendig kjøring på borettslagets område skal skje i gangfart. Bilen skal stå med parklysene på og det skal ligge en lapp med beboers navn synlig gjennom frontruten.
- 6.8. Parkering til hinder for øvrig ferdsel eller på plenen er forbudt.
- 6.9. Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende. For parkering utover 2 døgn eller en weekend, skal trafikkutvalget kontaktes for dispensasjon, som skal ligge godt synlig gjennom bilens frontrute.
- 6.10. Andelseierne plikter å gjøre sine gjester oppmerksomme på borettslagets parkeringsbestemmelser.
- 7.0 BRUK AV FELLESGARASJENE.**
- 7.1. Fellesgarasjen skal kun brukes til parkering av personbiler. Garasjedører skal låses etter inn/utkjøring.
- 7.2. Likegyldighet med låsing av garsjedører er å betrakte som brudd på husordensreglene og andelseier kan gjøres erstatningsansvarlig ved innbrudd i biler og kjellerboder.
- 7.3. Reparasjon og vask av bil skal ikke forekomme, hverken i fellesgarasjene eller på borettslagets område.

- 7.4. Andelseier er ansvarlig for renholdet på egen plass. Uforutsette ting som f.eks. olje lekkasje fra bilen skal fjernes uten ugrunnet opphold. Trafikktutvalget kan nekte parkering av biler med mer eller mindre lekkasjeproblemer.
- 7.5. Alle biler skal fjernes fra garasjene under garasjefeing. Om nødvendig kan gjenstående biler fjernes for andelseiers regning og risiko.
- 7.6. Uregistrerte biler kan stå i felles garasjene, men meldig om dette skal gis til trafikktutvalget uten ugrunnet opphold.
- 7.7. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i fellesgarasjene med unntak av ett sett ekstra dekk. Gjenstander som lagres i fellesgarasjene vil bli fjernet for andelseiers regning og risiko.
- 8.0. FREMLEIE.**
- 8.1. Fremleie skal være midlertidig betinget og forutsetter at andelseier har til hensikt å flytte tilbake etter endt fremleieperiode.
- 8.2. Fremleie skal søkes på fastsatt skjema som fåes ved henvendelse til OBOS.
- 8.3. Fremleie skal godkjennes av styret og fremleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
- 8.4. Leiligheter reservert for funksjonshemmede kan kun fremleies til funksjonshemmede.
- 8.5. Fremleie godkjennes for ett år av gangen. Fremleie ut over tra år kan ikke påregnes.
- 8.6. Andelseieren er ansvarlig for den ulempe og skade borettslaget eventuelt måtte få ved fremleien.

9.0. FORKJØPSRETT.

- 9.1. Ledige leiligheter kunngjøres ved annonse i dagspressen og i OBOS bladet.
Beboere i Øvre Furuset Borettslag har anledning til å tre inn i høyeste bud. Ved flere kjøpere vil den med lengst botid i borettslaget, regnet fra 28. mars 1980, tre inn i høyeste bud. Står flere kjøpere likt, foretas loddtrekning.

10.0. DYREHOLD.

- 10.1. Det er borettslagets dyreutvalg som håndhever bestemmelsene om dyrehold.
Med dyrehold forstås først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge borettslagets bestemmelser om dyrehold.
- 10.2. **Det er ikke tillatt å holde dyr** i borettslaget med mindre andelseier undertegner spesiell erklæring om dyrehold.
- 10.3. Tillatelsen til dyrehold gjelder en hund eller en katt. Andelseiere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette i hvert enkelt tilfelle.
- 10.4. Andelseier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
Lufting skal foregå utenfor borettslagets område og må foretas av et voksent husstandsmedlem.
Dyr skal føres i bånd på borettslagets område og dyrepasser plikter å ha med pose til å fjerne avføring med. Det er heller ikke tillatt å foreta lufting på andre borettslag sine uteområder.
Dyr skal ikke være alene i leiligheten over lengre tidsrom.
- 10.5. Andelseier er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.
- 10.6. Styret kan ved simpelt flertall si opp en avtale om dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest 3 måneder etter styrets vedtak kan styret si opp husleiekontrakten.

11.0 UTOMHUSANLEGGENE.

- 11.1. Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom. Bruksplener skal brukes med forsiktighet og enhver skal bidra til å verne anleggene mot uvettig bruk.
- 11.2. Som uvettig bruk regnes sykling og bilkjøring/parkering på plenene samt at det trækkes "snarveier" ved inngangspartier og fra terrassene i 1. etasje.
- 11.3. Hensetting av uregistrerte biler på uteparkeringsplassene er ikke tillatt. Heller ikke parkering av yrkeskjøretøyer på gjesteparkeringen.
- 11.4. Hensetting av gjenstander på borettslagets område forøvrig er ikke tillatt. Genstander kan avhendes enten under vårdugnaden eller ved henvendelse til vaktmestersentralen.
- 11.5. Det er forbudt å legge ut mat til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

12.0. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER.

- 12.1. Bygningsmessige endringer i leilighetene må ikke foretas før godkjennelse fra styret foreligger.

13.0. SKADER, HÆRVERK.

- 13.1. Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person i en husstand, vil andelseier bli gjort økonomisk ansvarlig.

14.0. ANTENNEANLEGGET.

- 14.1. Feil på antenneanlegget meldes til styret etter at andelseier har kontrollert om feil finnes på eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoblinger og kontakter. Det er ikke tillatt å montere egne antenner på fasaden eller balkonger.
- 14.2. Det kan søkes til borettslagets styre om tillatelse for å montere parabolantenner på tak. Søknaden skal vedlegges beregninger på monteringsmetode med hensyn til vindlast. Montasjen skal utføres av autoriserte montører. Alle som er medeiere av slike antenner må

registrere seg hos styret, og vil være ansvarlig for eventuelle skader som påføres på tak. Kabler fra tak og ned til leiligheter må føres så diskret som mulig og bør ikke skille seg vesentlig ut fra fargene på fasaden. Kablene kan monteres skjult i en hatteprofil i samme farge som vegg. (Dette skal godkjennes av styret)

- 14.3** Det tillates **ikke** fastmonterte parabolantenne på balkong. Antenner skal **ikke** festes fysisk til bygningskroppen. Antenner på balkonger skal være tilbaketrukket så mye som mulig og monteres på et frittstående stativ. Paraboltallerkenen må ikke være synlig mer enn maksimalt 1/3 del over balkongrekkverket.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Øvre Furuset Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. november - 25. november 2023

Velkommen til årsmøte i Øvre Furuset Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. november kl. 18:00 og lukker 25. november kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/458>

Det holdes også et frivillig møte 22. november kl. 18:00 , Jerikoveien 87.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder og protokollfører
3. Valg av protokollvitner
4. Fasaderehabilitering/ Låneopptak

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Furuset Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder og protokollfører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Miguel Antonetti fra OBOS er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nadir Farooq og Gro Bekkø Langaard er valgt.

Sak 4

Fasaderehabilitering/ Låneopptak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter utført pilotprosjekter har det vært et omfattende arbeid med å prosjektere og lage en beskrivelse med tegninger for innhenting av tilbud.

Nå har vi kommet så langt at vi har fått inn faktiske priser fra noen kvalifiserte entreprenører som vi kan inngå kontrakt med.

Basert på de faktiske prisene vi har fått fra tilbydere i markedet, må prosjektrammen økes til 35 mill, fra 27 mill som ble opprinnelig estimert.

Prosjektgjennomføringen vil medføre en husleieøkning på 20,2% for å betjene et lån på 30 år med beregnet rentesats opp til 6%.

Økning i prosjektrammen baserer seg på faktiske markedspriser vi har fått, som er et resultat av høy prisstigning og flere renteøkninger i samfunnet vi har sett igjennom den siste tiden. Noe vi ikke kunne estimere på forhånd.

Prosjektinnholdet er det samme som ble presentert og vedtatt i generalforsamling 25.05.22, men siden prosjektrammen må økes, ønsker styret å avholde et informasjonsmøte. Etter informasjonsmøtet åpnes det for digital avstamning på Vibbo.

Det planlagte prosjektet er det som er absolutt påkrevd å gjøre for å redusere skadeutvikling og retting av feil (utføres etter kost/nytte prinsippet).

Dersom planlagt prosjekt ikke gjennomføres vil skadeomfanget øke, dette kan gi konsekvenser for sikkerhet, arkitektur, lekkasjer og fuktskader samt vil påvirke økonomien til borettslaget.

Styret anbefaler derfor at prosjektet gjennomføres slik at man unngår uheldige konsekvenser.

Agenda for informasjonsmøtet:

- Innledning ved styret/ møteleder
- Sweco som er rådgivende ingeniør firma forteller om prosjektet og fremdrift
- *Obos ved forvaltningskonsulent eller styret forteller om økonomi og husleiekonsekvens*
- Votering: du levere utfylt stemmeseddel og det åpnes også for digital avstemning på Vibbo kort tid etter møte

Vedlegg 1: For nærmere informasjon om prosjektinnhold som er uforandret- se tidligere utlevert informasjon av 25.05.22

Styrets innstilling

Styret ber andelseierne stemme FOR forslaget

Forslag til vedtak

Styret i borettslaget får fullmakt til øke låneopptaket i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet fra 27 mill til 35 mill.

Vedlegg

1. 0458 Øvre Furuset Brl 25.05.2022.pdf

1) Reparasjonsprosjekt etter rehabilitering. Nytt låneopptak 27 millioner

Rehabilitering av borettslaget ble utført fra 2012 – 2015. Det ble utført tilleggs isoleringen av blokkene med utskifting av fasadeplater. Isolering av balkong dekkene med ny støp over med innglassing. Topp etasjene har fått glasstak. Terrassene over garasje dekket ble isolert og støpt over. Nye inngangsparti fronter m inngangsdører. Nytt calling anlegg med salto lås system.

Det har vært en god del lekkasjer under rehabiliteringen.

Brekasje av fasadeplater fra 2018. Sprekker i balkong dekkene som var over 5 cm ble utbedret på reklamasjon. Det har vært mange klager på lekkasjer inn i balkonger, vann renner inn fra baksiden av plater. Feil med innglassingen mekanisk. Leverandør av innglassingen er fra Danmark.

Vi har vært uheldig med valg av entreprenør. Noen i styret hadde påpekt at dette firmaet har ikke hatt et så stort oppdrag tidligere og var skeptiske til valg av dette firmaet. Vi ble beroliget av da værende styreleder at prosjektleder går god for dem. Prosjektleder har heller ikke gjort en god jobb. Dårlige løsninger og veldig dårlig oppfølging av arbeidene bekreftes av dokumentasjon fra pilot prosjektet på de neste sidene.

Noen av beboere er ikke fornøyd med glasstakene. Det blir for varmt på balkonger, stue. Styre har undersøkt solskjermings løsning. Firmaene vi har vært i kontakt med vil ikke gi garanti for screen løsning på skråtak. Løsningen blir også veldig dyrt. Det burde ikke ha vært glasstak. Skulle man absolutt ha glasstak, burde det ha vært isolerglass som ikke slipper inn varmen.

Noen av utbedrings arbeidene skal gjøres i tillegg til som har vært undersøkt i pilot prosjektet.

Reparasjonsprosjekt etter tidligere fasaderehabilitering
Informasjonsskriv-2022



Øvre Furuset borettslag

Oppsummering:

- Pilotprosjektet er utført til en kostnad av kr 2,500.311.
Hvorav antatt skadeutbedring utgjør kr 1,713.344.
Skadeutbedring forlenget prosjektet med ca 5 md ekskl sommerferie
NB! Utførte piloter er ikke med inn i hovedprosjekt.
Pilotprosjektet er belastet daglig drift

- Hovedprosjektet er beregnet til ca. 27 MILL

Framdrift:

- Utarbeide beskrivelser/konkurransegrunnlag: Q2 2022
- Kontrahering entreprenører: Q3 2022
- Oppstart Service; Q4 2022 Glassfasader mv.
- Oppstart Hovedprosjekt; Q2 2023, Utførelse utvendige arbeider
- Ferdigstillelse; Q4- 2023 og avklares i kontraheringsprosess.

Kort fortalt:

Det tidligere utførte rehabiliteringsprosjektet har flere feil og mangler som må rettes opp i for å bevare bygningene mot forfall, slik at vi unngår lekkasjer, skader og for å ivareta sikkerheten.

Det er utført et forprosjekt/- pilotprosjekt for å finne løsninger og for å få oversikt over tilstand, oppbygning samt estimere kostnader.

Tabell 1; Piloter:

Pilot / Annet	Handling
01 – 02 -03 Balkonginnglassingens anslutning til yttervegg	Etablere en ny løsning med børstelister på innglassingene for å sikre en god overgang ulike materialer i yttervegg mellom glass og ulike materialtyper.
04 a_Velferden (Ekskl. bod)	- Utskifting av tettesjikt med slitesjikt over balkong dekket mot P-kjeller. - Skadeutbedring vegg - Oppgradere yttervegg
04 b_	- Utskifting av tettesjikt over balkong dekket mot P-kjeller. - Skadeutbedring vegg
05, Glasstak	Utbedre overganger mot tak og sidevegger, vanger o.l.
06 Sprang Høyblokker	- Sprang i fasade Høyblokker - Skadeutbedring foretatt - Ny parapet, overganger - Taktekking - Blikkenslager Denne piloten var med som følge av skade-utbedring for lekkasjer i etasjene under. Her ble det avdekket svikt i utførelsen og følgeskader er utbedret. Piloten hadde som formål å lage en utbedringsmetodikk for sprangene som senere kan iverksettes ettersom behovet oppstår.
Service Innglassing	Utvalgte leiligheter har fått gjennomgått innglassingen sin ved service med: - Bytte slidedeler - Smøring, - Nye lister mv. - Skadet deler er byttet med ny deler - Gitt beboer brukerinstruks for vedlikeholdet videre.(FDV)
Brekkasje	Undersøkt/- sett på utbedringsmetodikk fasadeplater.
Forvaltning Drift og Vedlikehold (FDV)	Utført mindre vedlikeholdsoppgaver og utbedringer.

I det forestående hovedprosjektet skal man foreta reparasjon av svikt og mangler som er funnet i regi av pilotprosjektet og er hovedsakelig knyttet til utskifting av fasadeplater(brekkasje), gjenværende terrasser over garasjer, balkonginnglassing anslutning til vegg samt glasstakenes avslutning mot tak og vegger. I tillegg er det utbedret flere små skader som ett led i normalt vedlikehold etter bruk.

For å utbedre svikt og mangler innebærer det en husleieøkning som er vist i en egen oversikt under.

Videre i dette informasjonsskrivet finner dere en utfyllende redegjørelse og bildevedlegg som konkretiserer denne situasjonen.

De totale prosjektkostnadene er beregnet til ca. kr 27 millioner og utgjør ca. 25% av hva det prosjektet kostet ved forrige utførte rehabilitering. Prosjektet vil ha sin oppstart i 2022 og vil ha en varighet på antatt 1,5 år etter oppstart.

Budsjett	kr 27.000.000
Rente	2 %
Nedbetalingstid	30 år

Tabell 2 (Fra styrer)

Garasje	Rom	Felleskostnader		
		Dagens (Kr)	Økning (Kr)	Ny (Kr)
Nei	6	11 021	1 264	12 285
Ja	6	7 338	842	8 180
Ja	5	6 538	750	7 288
Ja	4	5 965	684	6 649
Nei	4	5 592	641	6 233
Ja	3	5 090	584	5 674
Nei	3	4 729	542	5 271
Ja	2	4 219	484	4 703
Nei	2	3 852	442	4 294
Ja	2	4 116	472	4 588
Nei	2	3 699	424	4 123
Nei	1	2 251	258	2 509

Økning vist i tabellen over er basert på reparasjonsprosjektet, andre forhold utenom dette som for eksempel prisøkning som måtte medføre behov for husleieøkning i fremtiden er ikke medtatt i tabellen over.

Utfyllende informasjon:

- Med bakgrunn i svikt, feil og mangler som er observert og meldte inn fra beboerne har man undersøkt det som er gjennomført i rehabiliteringsprosjektet fra 2015.
- Der er utført visuelle kontroller og kartlegging av fasaden.
- Det er valgt ut kritiske områder som er gjennomgått grundigere ved destruktiv inngripen.
- Ved en slik metode åpner man deler av bygningen og bygger tilbake bygningsdelen(e).
- Hvor det blir avdekket svikt/-skader utbedres denne med ny løsning. Dette i et ledd for å avdekke representative feil som kan ha en konsekvens for helse miljø og sikkerhet samt avdekke skader og som kan medføre økonomisk forringelse ved at man må utføre gjentakende reparasjoner uten å utbedre årsaken til forfallet.
- Det er utført 6 pilotprosjekt med tillegg av en pilot som omhandlet «velferden» som i tillegg fikk utbedret fasadelivet mot balkongen med nye dører/vinduer mv.. Vi henviser til Tabell 1 over.

Basert på undersøkelsene har man avdekket variert utførelse og nedsatt tilstand.

I rehabiliteringsprosjektet 2015 er prosjekterte og valgte løsninger for utførelse beheftet med slurv, mangelfull samt svikt i utførelsen. Undersøkelsene avdekker at deler av utførelsen ikke er forenelig med god byggeskikk og god håndverksmessig utførelse.

I foranstående hovedprosjektet skal man bruke underlaget som er utarbeidet og erfaring man har høstet fra Pilotene til å gjennomføre utbedring av kjent svikt og rette opp i evnt mangler i så henseende.

Tabell 3: Planlagt utbedring av utvalgte bygningsdeler i hovedprosjektet:

Bygningdel	Antall	Handling	Referanse
Balkongdekke over P-Kjeller	10 stk	- Nytt tettesjikt, med støp og overflatebehandling av støp. - Skadeutbedring av tilstøtende vegger til terrassen - Ny avrenningsløsning - Nytt balkongrekkverk	Pilot 04
Utbedre overganger og tilslutning glasstak deriblant mot parapeter mot tak/vegg/skråglass.	64 stk (Varierende størrelse)	- Etablere sikker løsning for glastak i veggeflanker samt overgang til parapet(hovedtaket)	Pilot 05
Utbedre fasader høyblokker (J 89 A, Vest)	1 stk	- Utskifting av fasadeplater med ny utlufting	Skaderapport 2018
Utbedre fasader lavblokk (J 87 Nord)	1 stk	- Utskifting av fasadeplater med ny utlufting	Skaderapport 2018
Lokal utskifting av fasader	Ca 120 stk	- Utskifting av plater som har kritisk brekkasje på fasader i borettslaget.	Overslag fra Rapporter 2018
Stabilisere balkongsrekkverk	0	- Stabilisere innglassings balkongrekkverk hvor den er løs/rigletet	Service utføres fra balkongentreprenør, Antall identifiseres etter gjennomgang
Service Innglassing:	Alle	- Bytte slidedeler, Smøring, - Nye lister mv. - Skadet deler byttes - Overlevere FDV brukerinstruks	Alle
Fikse andre småfeil Vaktmester oppgaver som ønskes lukket	0	- Forefallende reparasjon på borettslagets bygninger.	Budsjett avsettes i hovedprosjekt, Antall identifiseres etter gjennomgang

Ved å utføre ovennevnte utbedringer bringer man deler av bygningsmassen som har svikt tilbake i til en ny/reparert og bedre tilstand som derav redusere framtidige konsekvenser til et forsvarlig akseptnivå.

En kost/-nytte vurderinger av tiltak som nå gjennomføres anses som forholdsmessig mot å rive alt å bygge på nytt.

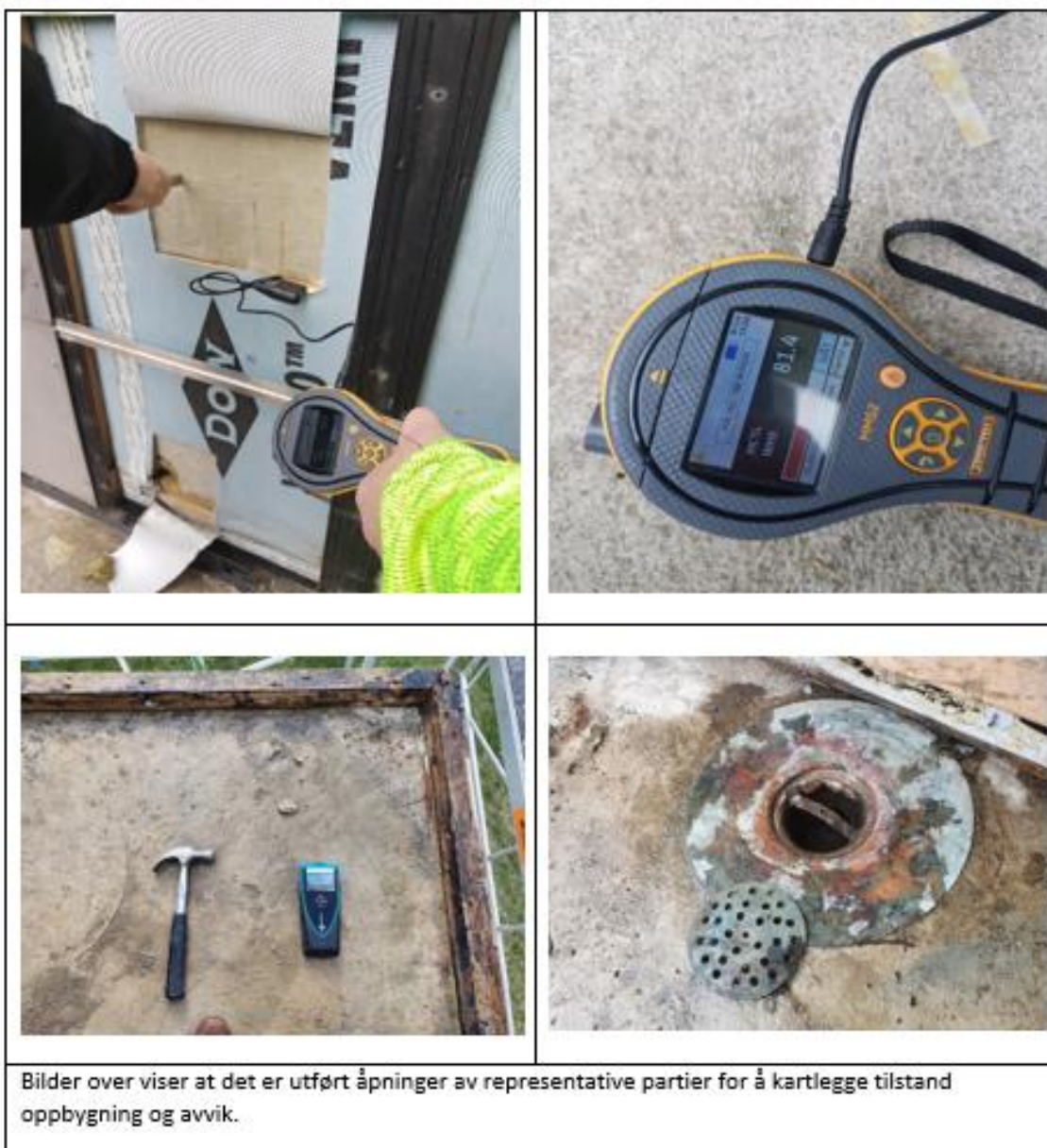
Forprosjektet er utført og avsluttet med konduite og etter beste praksis, men kan ikke betraktes som uttømmende.

Det er i kostnads kalkylene inntatt risikobeløp for at det kan dukke opp forhold underveis som man ikke kan forutse.

Bildevedlegg

Oversikts bilder av representative fasadepartier som er undersøkt:

	Det er blitt satt opp stillase for å utføre grundige undersøkelser av fasaden, samt utført pilotprosjekter for å finne løsninger. Overgang glasstak og tak, overganger, tilslutninger og gesims er undersøkt. Innglassing og rekkverk som har mekaniske og vanninntrengingsproblemer er undersøkt. Plater som knekker er undersøkt.
	Tak utspring er undersøkt, hvor det er utført pilotprosjekt for å finne løsning slik at takene kan repareres der hvor det måtte svikte i fremtiden. Løse biter i fasaden er plukket ned. Fasadeplater skal byttes og ordnes for å opprettholde funksjon. Terrasse over garasjer er undersøkt hvor det er utført to piloter for å finne løsning.



Bildene viser undersøkelser for oppbygning av glasstak, gesims og avslutning mot tak og vegger i fasaden. Pilot er utført for å finne tilfredstillende løsninger.		
Bildene over viser fasadeplater som sprekker. // Bildene under viser undersøkelser av balkongsinnglassing for å finne løsning for mekaniske problemer.		

			
			
Det er verifisert avslutninger i bunnen av fasadepussen som medfører fuktskader.		Det er avdekket flere mindre skader med hull og sprekker i vegger pga. slag og mekanisk påkjenninger som skal fikses.	
Bildene under viser terrasser over garasjen som har store lekkasjer igjennom gulvet hvor det lekker i fra taket på garasjen. Det er foretatt pilot prosjekt på par terrasser for å finne løsninger.			

		
Det lekker i garasjen under terrasser	Man har fjernet hele tekkingen og gamle materialer	Den nye løsningen må passe med resten av bygget
		
Man har bygd opp alt fra bunn i to pilotene	Ny tekking og nytt støp	Terrassene i pilotprosjektet er ferdigstilt

Bildene under viser ett takutspring hvor det har vært lekkasjer igjennom taket som ligger over soverom i en leilighet. I hovedprosjekt vil vi primært ikke ta alle slike tak, men igjennom pilotprosjekt har vi funnet løsning som vi kan gjennomføre for øvrige tilsvarende tak som måtte svikte i fremtiden.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.11.23

Selskapsnummer: 458 Selskapsnavn: Øvre Furuset Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder og protokollfører

Miguel Antonetti fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Nadir Farooq og Gro Bekkø Langaard er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fasaderehabilitering/ Låneopptak

Styret i borettslaget får fullmakt til øke låneopptaket i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet fra 27 mill til 35 mill.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

For Øvre Furuset borettslag org nr. 952283200 vedtatt på generalforsamling den 16.05.2006, 28.05.2013, 25.05.2022 og 17.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Andel nr. 64, 97, 124, 150, 162, 174 kan allikevel overdras til personer som selv er eller som har i sin husstand person som selv er eller som har i sin husstand person som er, så bevegelseshemmed at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

3-5 Spesialleiligheter

For spesialleiligheter med andels nr. 64 – 97 – 124 – 150 – 162 – 174 gjelder følgende særregler.:

(1) Det settes som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3). Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf, punkt 3-5 (1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2(3)

(4) Overlating av bruk av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5 (1) 1. ledd, Oslo Kommune har forleierett til

spesialleilighetene. Bestemmelsene i punkt 3-5 (3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesial innredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbudet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(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 melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige/tidligere andelseiere.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

(4)
Ved valg av styremedlemmer skal andelseiere og beboere i borettslaget ha fortrinnsrett. For å bekrefte bostedsadresse må gyldig dokumentasjon fremvises ved innlogging på en offentlig portal (skattetaten/altinn). Denne endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.

Begrunnelse:

Formålet med endringen er å sikre at styret består av personer med tilknytning til borettslaget og dets interesser. Kravet om dokumentasjon gjennom en offentlig portal sikrer en transparent og pålitelig prosess

Styrets innstilling

Forslaget har vært oppe tidligere og har ikke fått flertall. Styre har ingen innvendinger. Styret er opptatt av at det kommer kompetente personer og som kan stille opp til styreoppgaver.

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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, Skriftlig 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 tjue 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 OBOS.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, 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.