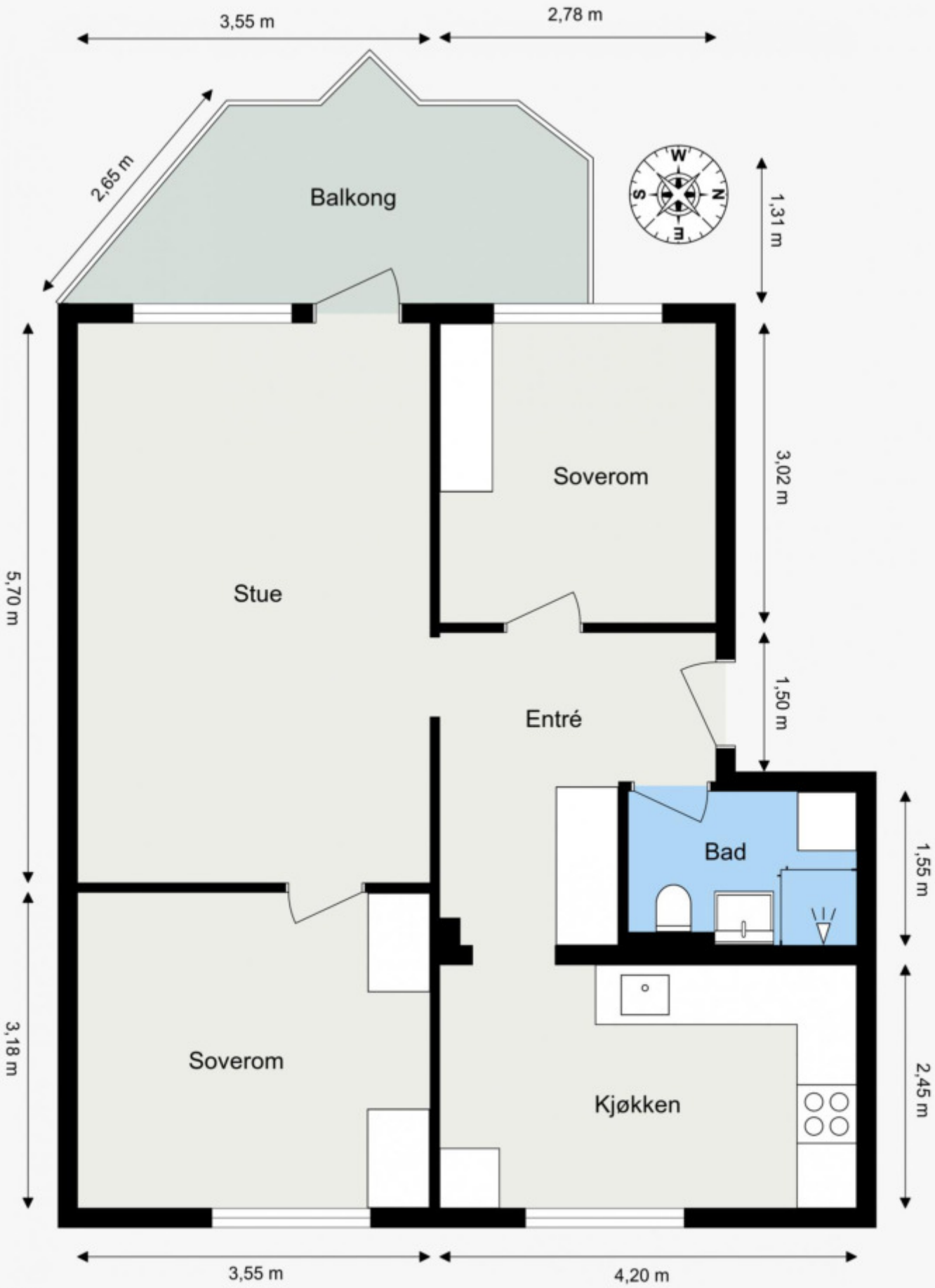
HAAKON TVETERS VEI 56

PRIVATMEGLEREN



1. Etasje

Haakon Tveters vei 56

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Haakon Tveters vei 56, 0686 OSLO

OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 238

Andelsnummer 105

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 24.06.2024 **Rapportdato:** 05.08.2024 **Oppdragsnr.:** 20856-24244 **Referansenummer:** PN7429

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

3-roms andelsleilighet i bygningens 1.etasje med balkong, beliggende på Skøyenåsen, bydel Østensjø i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Vinduer og balkongdør er skiftet i 2019 i regi av borettslaget.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Fyring inkludert i felleskostnadene.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Flislagt baderom som ble totalt modernisert i regi av borettslaget i 2002.
Overflate opppusset i 2020.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjsone med svingdører i glass, hjelpesluk og regnfallsdusj.
Veggmontert klosett.

IKEA kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2020 med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrerte hvitevarer.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod i fellesareal.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

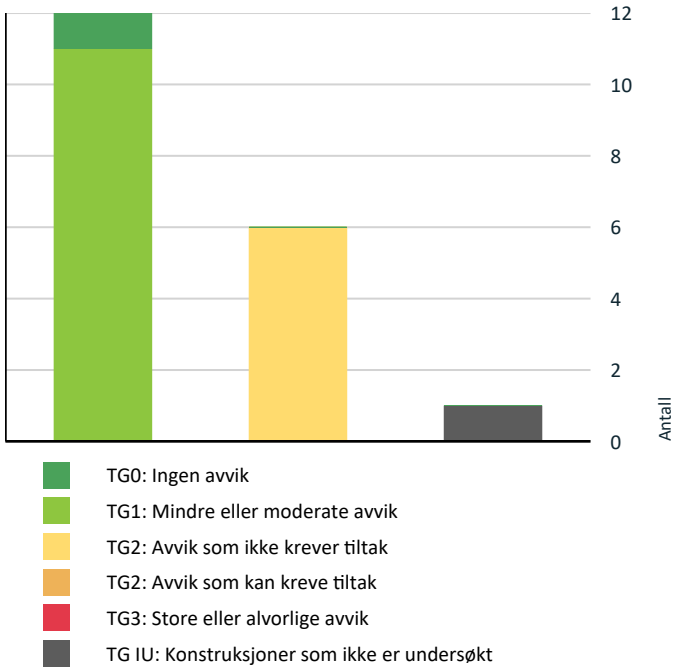
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med balkong i bygningens 1.etasje.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
I henhold til originale byggetegninger.

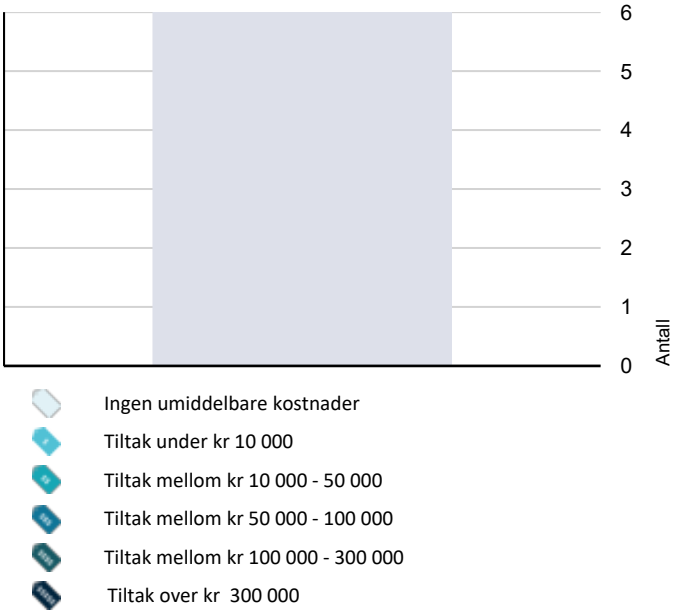
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 1.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I



Byggeår
1954

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.
Vindusbrett i malt betong.

–

Utvendige profiler i aluminium på vinduer.

Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2019 i regi av borettslaget.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Dører

Finert, brann- og lydklassifisert entrédør.
Malt innside.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betong- og murkonstruksjoner.
Tremmer på betongdekke.
Levegger på siden.
Markise.

–

Rekkverks høyden ble målt til 0,88 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.

Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglstein som er slemmet og malt.
Valmtak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere er montert.

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong/mur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

–

Bygningen ble oppført i 1954 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Overflater

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:
Glatte malte veggflater.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stuen målt til ca. 2,48 m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Innvendige dører

Formpresset innerdør med 3 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene og i entrè/gang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Rehabilitering av badene i borettslaget ble avsluttet våren 2002.
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger hos borettslagets styret.

Opplyst av eier:
2020 - overflate opppusset med nye fliser og innredning, utført av Norsk Rørservice.
Flis på flis på vegg og nye fliser på gulv.

Baderommets underliggende konstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Tilstandsvurderinger tar høyde for dette.
Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.
Våtrommet bør uansett moderniseres, men det er vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,24 m.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe bom i noen gulvfliser ved dør.

–

Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring,
Våtrommet fungerer med dette avviket.

–

Dette kan føre til svekket varmegang fra gulvvarmen, og det er mulig for sprekk av fliser ved trykkmotstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjsone med svingdører i glass, hjelpesluk, regnfallsdusj, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg. Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra 2020.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

I hovedsak vannrør av kobber.
Synlig vannrør på vegg på baderom.
Mindre deler med plastrør (PEX).

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral

Radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Eldre/originale radiatorer.
Gulvvarme (kabler) på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i ett benkeskap på kjøkkenet ca. 107 L og produksjonsår fra 2019.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
Automatsikringer og 6 fordelingskurser.

–

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Det er opplyst av eier at det kan forekomme at sikringer løses ut, dette er bakgrunnen til tilstandsgrad.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   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

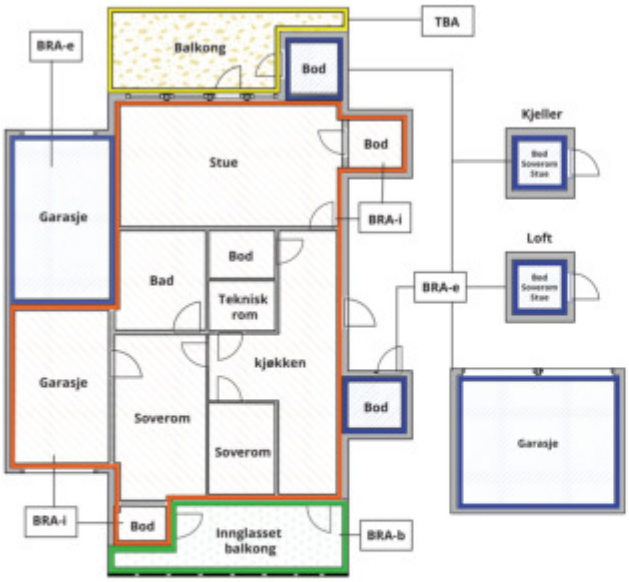
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 1.etasje.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		5		5	
1. Etasje	64			64	10
Kjeller		6		6	
SUM	**64**	**11**			**10**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
1. Etasje	Entré/gang , Bad , Kjøkken, 2 Soverom , Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

1.etasje (BRA-i):
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 9,5 m² (TBA).

–

Loft (fellesareal):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 10 m² (skråtak)
Pga. skråtak er det kun 5 m² som er målverdig (BRA-e)

Kjeller (fellesarealer):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,6 m².
Boder er merket med nr. 1056.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av eier:
2020:
-Overflate pusset opp på bad med ny fliser.
- kjøkken montering.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med balkong i bygningens 1.etasje.	64	0

Kommentar

3-roms leilighet med balkong i bygningens 1.etasje.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2024	Morten Sæther	Takstingeniør
	Marita Gullteig-Haugom	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	238	0	0	46200 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haakon Tveters vei 56

Hjemmelshaver
Oppsal Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1056/Oppsal Borettslag	948544474	1056	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Marita og Kristian Gullteig-Haugom

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
105	4 900	6 898	*31.12.2023*	78 000	*01.08.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i bygningens 1.etasje med balkong, beliggende på Skøyenåsen, bydel Østensjø i Oslo.
Få minutters gange til T-bane på Skøyenåsen eller Oppsal samt Oppsal- og Skøyenåsen senter med diverse butikker og servicetilbud.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann samt Østmarksetra.
Godliaskogen og parken rundt nordre Skøyen.
Kort vei også til Bryn Senter og Tveita senter med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

Om tomten

Felles eiet tomt på totalt 46 200 m².
Tomten er pent opparbeidet med gressplener, variert beplantning, gressplener og sittegrupper samt asfalterte og steinlagte gang- og stikkveier.

Borettslaget har et ventelistesystem. Det er totalt 224
parkeringsplasser, hvorav 26 har mulighet for å lade elbil. I tillegg har borettslaget 11 ladeplasser for el□bil(flyttes etter fullført lading). Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.020,– pr. md.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og
felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller
generalforsamling.

Hjemmeside: http://www.oppsalborettslag.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1954 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Borettslaget består av 597 andelsleiligheter, fordelt på 23 bygninger.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1955 og tomten ble kjøpt i 1986.
Fellesvaskeri lokalisert i Skøyenåsveien 19 B.

Rens av ventilasjon og avløp, bytte av innvendige stoppekraner og bytte garasjeporter driftsbygning i 2020-2021.
Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2019.
Nytt avfallssystem med nedsenkede avfallsbrønner ble etablert i 2018/2019.
Oppgradering av internveier, inngangspartier og parkeringsplasser i 2016.
Nytt låssystem (med brikke) er montert og Lekeplassene ble oppgradert i 2015.
Fasader og balkonger samt vinduer og dører ble malt i 2013/2014.
Rehabilitering av badene i borettslaget ble avsluttet våren 2003.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	56702814	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	24.06.2024	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.06.2024	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	05.08.2024	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.08.2024	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.08.2024	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PN7429

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	183240209

Adresse	Haakon Tveters Vei 56		
Postnummer	0686	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år5mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	PF forsikring	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Marita	**Selger1etternavn**	Gullteig-Haugom
Selger2fornavn	Kristian	**Selger2etternavn**	Gullteig-Haugom

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Norsk rørservice

Redegjør for hva som er gjort og når: Rørlegger har utført: Demontering av vann og avløp bad og kjøkken, samt demontering av baderomsmøbel. Montering av krommet vannrør til dusj, servant og toalett. Montering av toalettskål med betjeningsplate. Montering av servant med batteri, samt tilkobling av vann og avløp til dette. Montering av dusjbatteri, samt garnityr og dusjvegger. Bytte av hjelpesluk. Flislegger har utført: tatt bort gulvfliser. Prime veggfliser. Montert av fliser på vegg og gulvet, samt fuging og silikonering av dette. Sisternekasse flislagt, silikonert og fuget. Taket er malt. Elektriker har utført: montert lavtbyggende varmekabler. Arbeidet er gjennomført februar 2020.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Demontering/montering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.08.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.08.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Borettslaget kartlegger mulighet for etterisolering av fasaden og utskifting av balkonger.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.08.2024

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Haugom, Kristian Tande

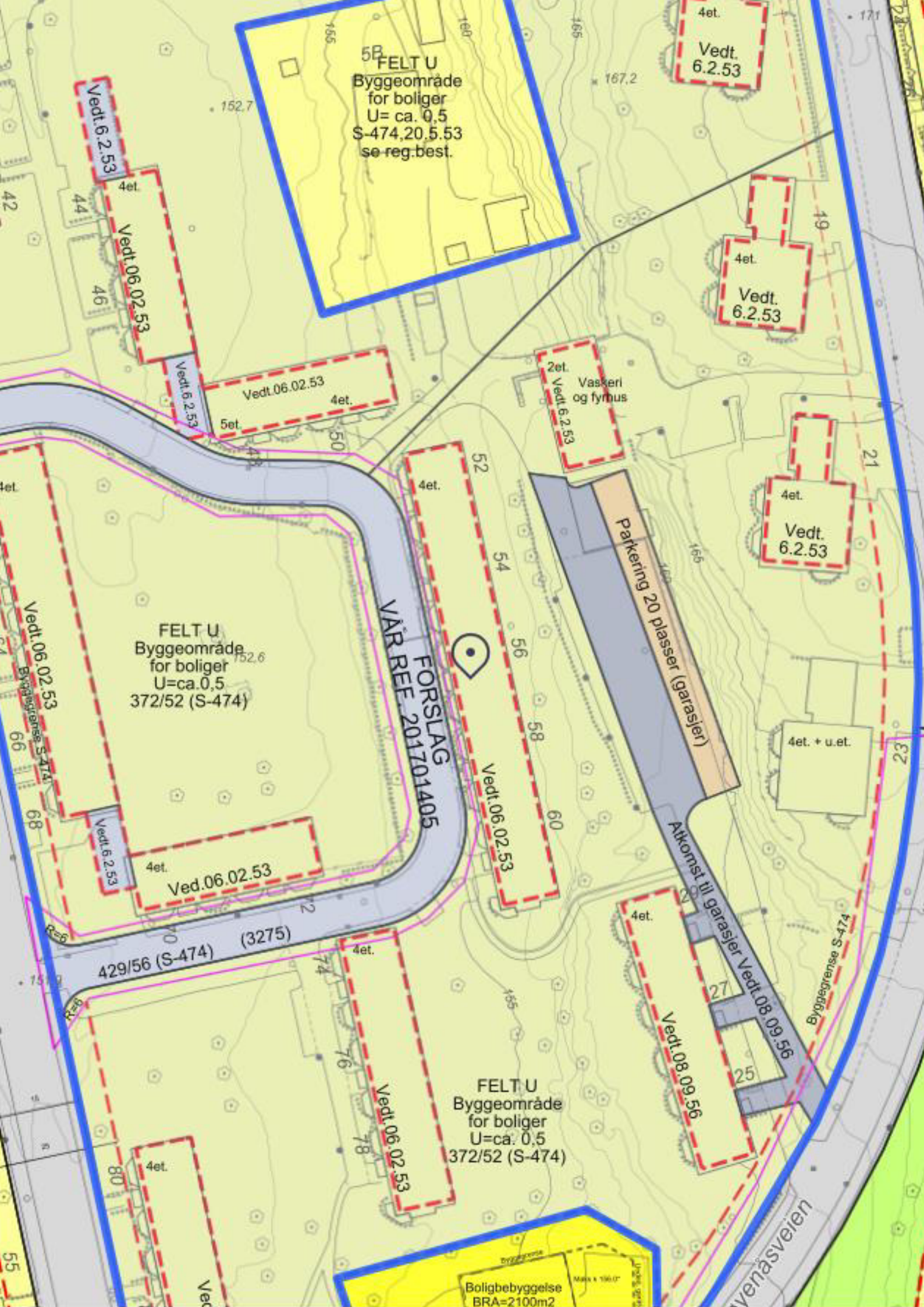
Signert av

Kjøsen, Marita Gullteig

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.08.2024


FELT U
Byggeområde
for boliger
U= ca. 0,5
S-474,20.5.53
se reg.best.
Vedt.6.2.53
4et.
Vedt.06.02.53
Vedt.6.2.53
Vedt.06.02.53
4et.
5et.
2et.
Vaskeri
og fyrhus
Vedt.6.2.53
4et.
Vedt.
6.2.53
4et.
Vedt.
6.2.53
4et.
Vedt.
6.2.53
4et.
4et. + u.et.
Parkering 20 plasser (garasjer)
Atkomst til garasjer Vedt.08.09.56
Byggegrense S-474
Vedt.08.09.56
4et.
FELT U
Byggeområde
for boliger
U=ca.0,5
372/52 (S-474)
FORSLAG
VÅR REF. 201701405
Vedt.06.02.53
Byggegrense S-474
Vedt.6.2.53
4et.
Ved.06.02.53
429/56 (S-474)
(3275)
4et.
Vedt.06.02.53
FELT U
Byggeområde
for boliger
U=ca. 0,5
372/52 (S-474)
4et.
Boligbebyggelse
BRA=2100m2
Byggegrense
Kvenåsveien

Première Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Premiere v/Håvard Haugstulen
Østmarkveien 2, 0687 OSLO
E-post: WM120_3005364@usermail.webmegler.no

7963625 120/1056 02.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.08.2024.

Boligselskap:	120 Oppsal Borettslag
Organisasjonsnr:	948.544.474
Andelseier:	Kristian Gullteig-haugom Marita Gullteig-haugom
Leieobjektnr:	1056
Adresse:	Haakon Tveters Vei 56, 0686 OSLO
Andelsnummer:	105
Borettsinnskudd:	kr 4.900,–
Hjemmeside:	http://www.oppsalborettslag.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. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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: Gjensidige Forsikring - polisenummer 56702814.
- 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Endring av felleskostnader: Ingen planlagte økninger før budsjettbehandling for 2025 eller vedtak i generalforsamling mht. større vedlikeholdsprosjekter. Historikk: Styret har regulert felleskostnadene jevnt i tråd med forventede kostnader.
- Rehabilitering/større vedlikehold: GF2023 vedtok å utrede en større fasaderehabilitering, som vil få vesentlige konsekvenser på fellesgjeld og felleskostnader. Det er ellers lagt opp til noe vedlikehold, som man budsjetterer som større vedlikehold og finansierer delvis med låneopptak (se egen info under). Historikk: Generalforsamlingen i mai 2018 vedtok å gi styret fullmakt til å iverksette utskifting av vinduer, inklusivt lånevedtak. Prosjektet ble fullført september 2019
- Låneopptak: Styret tar høyde for låneopptak til å finansiere større vedlikehold og prosjekter i løpet av 2024. Rundt ca. 3 millioner inntil eventuelle vedtak i generalforsamling.
- Garasje følger leiligheten: Nei. Borettslaget har 15 garasjeplasser som tildeles av styret etter venteliste. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Parkering følger leiligheten: Nei. Borettslaget har et ventelistesystem. Det er totalt 224 parkeringsplasser, hvorav 26 har mulighet for å lade elbil. I tillegg har borettslaget 11 ladeplasser for el-bil (flyttes etter fullført lading). Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Sentralvarmeanlegg: Alle andeler har fyring inkludert i felleskostnadene gjennom sentralvarmeanlegg. Varmtvann til forbruk er ansvaret til hver enkelt andel.
- Dyrehold: Dyrehold krever søknad til styret og signering av avtale
- Bod følger leiligheten: Ja, det er en loftsbod og en kjellerbod som følger hver leilighet.
- Boligselskapets hjemmeside: www.oppsalborettslag.no / https://vibbo.no/oppsal
- Boligselskapets e-postadresse: oppsal@styrerommet.no

- Kabel-tv/internett: Viser til oppdatert informasjon på hjemmesiden. Tjenestene i pakken borettslaget har er i utgangspunktet inkludert i felleskostnadene.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er: Styret, som har inngått avtale med Oppsal Vaktmestersentral, som ordner dette ved melding om ny eier fra forretningsfører
- Andre eventuelle merknader: Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral. Borettslaget har et eget vaskeri, rett ved tidligere driftskontor som nå ikke er betjent. Kommunikasjon: Borettslaget benytter elektronisk kommunikasjon gjennom hjemmeside og SMS. Beboere oppfordres til å abonnere på nyhetsvarsling via hjemmesidene og registrere mobiltelefonnummer for mottagelse av SMS.
- Informasjon fra styret: Styret godkjenner ikke flytting av kjøkken og bad.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS05-98208296604	A	30.997.676,-	7 år 7 md.	12		Flyt	5,55%
* OBOS06-98208296612	A	12.891.046,-	18 år 6 md.	12		Flyt	5,45%

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 4.020,– pr. md.

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	402,-	3.456,-	6.898,-	77.044,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS05-98208296604	54.876,-	747,-
* OBOS06-98208296612	22.822,-	163,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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 Anders Thorud tlf.22 86 59 45 ev. pr. e-post: anders.thorud@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/Styret Oppsal Borettslag Skøyenåsveien 19, 686 OSLO, e-post: styret@oppsalborettslag.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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 annonseres 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.

- 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).

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. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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 borett 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

Vedtekter
for
Oppsal Borettslag

(org nr.948544474)
vedtatt på generalforsamling: 27.04.2006.
Endret på generalforsamling: 04.05.2010, 15.5.2013, 07.05.2015, 10.05.2016, 09.05.2017, 21.05.2021, 24.05.2022, 09.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Oppsal borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 boligbyggelaget, 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. stiftelse 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) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

(3) 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.

(4) Nekter 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

(5) 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.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til 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 boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget 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 pkt 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) 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 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.

4. Borett 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) Andeler med leilighetsnummer 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 114, 116, 117, 119, 122, 124, 123, 125, 126, 127, 129, 131, samt leilighetsnummer 89 i Skøyenåsveien 13 får midlertidig eksklusiv bruksrett til området utenfor sin leilighet tilsvarende det som dekkes av balkongen over. Andelseier får mulighet til å gjøre endringer på dette området. Det er ikke lov å gjøre endringer på fasade uten skriftlig samtykke fra styret. Det bemerkes at enkelte endringer er søknadspliktige til styret, og eventuelt offentlige instanser.

(5) 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 andelseieren 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. Andelseier 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) Første setning i første punkt gjelder ikke hvis andelseier overlater bruken av boligen i mindre enn 30 dager per år. Ved slik korttidsutleie plikter andelseier å opplyse styret om kontaktinformasjon til bruker og periode for utleie i forkant av utleien

(3) 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.

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

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

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

(7) Andelseier skal sørge for at bruker av boligen er registrert med telefonnummer og eventuelt epostadresse på borettslagets websider. Andelseier skal sørge for at bruker har godkjent elektronisk kommunikasjon.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet 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-antenner mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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, 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) Andelseier er ansvarlig for å sørge for god ventilasjon i leiligheten sin.
Manglende ventilasjon vil medføre fuktskader som forplanter seg til naboleilighetene og fellesarealer. Dette kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for etter gjeldende erstatningsregler."

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

(4) 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 veranda, balkong og lignende. Leilighet med nummer 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 4088, 4090, 4091, 4093, 4094, 4096, 4097,4 099, 4100, 4102, 4103, 4105, 5010, 5011, 5012, 5013, 5061, 5062 må beholde sine balkonggulv slik de opprinnelig er. Det innebærer at for disse leilighetene er det ikke tillatt å dekke til brannlukene eller foreta bygningsmessige endringer uten styrets samtykke.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, for forhold som er forårsaket av tidligere andelseier og som ligger innunder andelseiers vedlikeholdsansvar.

(10) Andelseier er ansvarlig for lufting av radiatorer og andre luftventiler på varmeanlegget. Andelseier er også ansvarlig for å påse at radiatorene til enhver tid er nødvendig festet. Dersom det oppdages lekkasjer fra radiatorer eller varmerør plikter andelseier straks å varsle vaktmestersentralen, deretter styret skriftlig. Ved bytte av radiator og/eller rør i tilknytning til radiator og varmeanlegg skal andelseier søke skriftlig til styret, samt at styret skal gi skriftlig godkjennelse før utskiftning slik at man kan sikre at det ikke byttes til en type som vil føre til ubalanse i varmeanlegget.

(11) For andeler som er nevnt i punkt 4-1(4) vil det være vedlikeholdsplikt for området som andelen har midlertidig eksklusiv bruksrett til.

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) 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.

(4) Borettslaget har ansvar for det overordnede vedlikehold av radiatorer, herunder nødvendig utskiftning av radiator og tilføringsrør, for eksempel etter lekkasje.

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
(1) 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 forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes 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 kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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 *2-4* 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.

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

9. Valgkomiteen og deres arbeid

9-1 Valgkomiteen

(1) Borettslaget skal ha en valgkomite som normalt skal bestå av 3-5 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for valgkomiteen er 1 år. Valgkomitemedlemmer kan gjenvelges.

(3) Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen velger selv leder blant sine medlemmer.

9-2 Valgkomiteens oppgaver

(1) Valgkomiteen jobber uavhengig av styret.

(2) Valgkomiteen skal legge frem en innstilling til styresammensetning til ordinær generalforsamling i henhold til vedtektene.

(3) Valgkomiteen skal legge frem en innstilling til valgkomitemedlemmer til ordinær general forsamling.

(4) Valgkomiteen skal legge frem en innstilling til delegater til OBOS sin generalforsamling til ordinær general forsamling.

(5) Valgkomiteen skal holde møter så ofte som det trengs. Et valgkomitemedlem, styremedlem eller forretningsfører kan kreve at valgkomiteen samles.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(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.

10-3 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

12-2 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.

HUSORDENSREGLER
FOR
OPPSAL BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 15.05.13
Sist endret i generalforsamling 21.05.21

Hver enkelt andelseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir etterkommet. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt boområde. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Husordensreglene inngår som en del av andelseiers forpliktelser iht. borettslagsloven og er utarbeidet for å skape et godt bomiljø i borettslaget. ***Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på andelseiers forpliktelser ovenfor borettslaget iht. Borettslagsloven.***

RO

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl. 23.00 og 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner o.l. Dette innebærer bl.a. at balkongdører og vinduer skal være lukket ved høy lyd i boligen.

2. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 07.00–21.00 mandag til fredag, og mellom 09.00 – 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Dersom slikt arbeid skal utføres, skal det informeres i god tid ved hjelp av oppslag i egen oppgang og nabooppgangene.

3. Selskap/ fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldene ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal naboer i oppgangen varsles og gjerne også nabooppgangene ved oppslag på oppslagstavlene. Dersom noen av beboerne ber om at festen begrenses i stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/ VASK AV TRAPPER

4. Det henstilles til den enkelte å påse at unødig opphold i gangene unngås. Ekkoeffekten i våre trappeoppganger er stor og ofte til sjenanse for beboerne.

5. Vask og renhold av trapper utføres av firma en gang i uken.

6. Beboerne henstilles om å ta inn dørmatten den dagen i uken når trappeoppgangene vaskes, slik at renholdsfirmaet lettere kan utføre arbeidet sitt.

7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen. Dette gjelder for eksempel også sykler og barnevogner. Sykler og barnevogner kan settes i bomberom eller annet egnet kjellerrom. Oppgangene skal ha fri ferdsel ved behov for evakuering eller transport av syke. Dette er regulert av brannforskriften.

AVFALL OG SØPPEL

8. Søppel skal sorteres og pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallshusene. Papir og papp kastes i egne innkast i avfallshusene. Alle søppelposer skal knytes godt igjen. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor avfallshusene. Dersom et avfallshus er fullt, vennligst kast i nærmeste avfallshus der det ikke er fullt.

9. Større pappesker og gjenstander bringes av beboerne til egen kontainer ved borettslagets driftsbygning. Glass/ metall og spesialavfall har også egne kontainere på samme sted. Nøkkel til spesialavfallskontainer lånes hos Oppsal vaktmestersentral.

10. Oppussingsavfall/ bygningsavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.

11. Den enkelte beboer oppfordres til å sortere avfallet sitt i henhold til renovasjonsetatens anbefalinger i de dertil egnede kontainere.

12. Søppel skal ikke settes eller oppbevares i oppganger eller kjeller.

LUFTING – VENTILASJON

13. I den verste kuldeperioden bør en unngå å lufte over lengre tid. Vegger, gulv og tak blir fort sterkt nedkjølt, og det trengs uforholdsmessig mye varme for å varme opp leiligheten slik at en får det lunt og behagelig igjen. Effektiv lufting får en ved å åpne vinduer helt, gjerne med gjennomtrekk i en kort periode. **Lufting må ikke skje gjennom entredør til oppgang.** Temperaturen i leilighetene kan reguleres ved hjelp av termostatkrana på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi ca 22 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller."

14. Våre leiligheter har naturlig ventilasjon. Dette er et vanlig ventilasjonssystem i eldre boliger som våre. Dette systemet fungerer ved at det fra våtrom og kjøkken føres kanal opp over yttertak. På grunn av temperatur- og høydeforskjell skapes et undertrykk i leiligheten. Undertrykket trekker frisk luft inn i leiligheten gjennom ytterveggsventiler i oppholdsrom. Derfra vandrer luft til våtrom gjennom luftspalte under dør eller trekkes ut gjennom lufteluke på kjøkken.

15. Ved denne formen for ventilasjon må det luftes bevisst for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og et lavt energiforbruk. Boliger som er for tette slik at det er dårlig luftutskiftning, kan få sopp-, mugg- eller råteskader, da fuktigheten lagres i ytterveggene.

16. I våre leiligheter er det kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter og resirkulasjon. Det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe.

17. Beboer/ eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

VASKERIET

18. Vaskeriet er åpent hele døgnet alle dager.

19. Retningslinjer for bruk av vaskeriet er oppslått i vaskeriet og skal følges.

PARKERING

20. Vi henstiller til beboerne med parkeringsplasser og garasjer om å benytte disse.

21. Borettslagets parkeringsplasser er forbeholdt de som leier disse. Parkering av biler er forbudt på borettslaget område utenom de oppmerkede parkeringsplassene. Overtredelse kan føre til borttauing uten varsel. Kortere opphold for av- og pålessing tillates, dog slik at det er synlig aktivitet ved kjøretøyet.

22. Beboere plikter å underrette sine besøkende om borettslagets parkeringsbestemmelser.

23. Det er utarbeidet retningslinjer for leie av parkeringsplass og garasje i borettslaget. Disse anses som en del av husordensreglene.

LÅSING
24. Utgangsdørene skal holdes lukket og låst. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f.eks. ved av-/pålessing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren etter endt ærend blir forsvarlig lukket og låst.

25. Selgere og andre uvedkommende skal ikke slippes inn. Borettslaget har reklamekasser ute der leverandører og andre kan legge reklame.

26. Dører til kjeller, loft og vaskeri skal være låst. Fellesareal-, oppgangs- og utebelysning tennes og slukkes automatisk

LOFT OG KJELLER
27. Beboerne skal holde lofts- og kjellerboder ryddige. Taklukene må være lukket når været tilsier det. Tøy som tørkes på loftet må være så godt vridd/ sentrifugert at det ikke drypper på tregulvene. Loft og kjellervinduene skal alltid holdes lukket.

28. Andelseier kan installere strøm i sin bod for egen regning etter forhåndssamtykke fra styret. Det må utføres av autorisert installatør der attest blir framlagt styret etter at elektroarbeider er utført. Tiltaket medfører en månedlig kostnad til andelseier som fastsettes av styret.

29. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander på fellesarealene i kjeller og på loft. Lagring av kortere varighet kan tillates (inntil 4 måneder). Gjenstandene må være merket med navn og dato for når de ble plassert der. Gjenstander som ikke er merket, vil bli fjernet uten forutgående varsel.

OVERLATING AV BRUK
30. Overlating av bruk av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om overlating av bruk. Søknad om bruksoverlating fremsendes gjennom forretningsfører.

DYREHOLD
31. Dyrehold er tillatt og forutsetter registrering. Skjema for registrering av dyrehold fås ved å henvende seg til styret.

32. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

b. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.

c. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

d. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, reaksjoner, skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

e. Alle katter og hunder i borettslaget skal merkes med navn og telefonnummer til eier eller godkjent chip.

33. Nye andelseiere eller leietagere som flytter inn i borettslaget plikter før innflytning finner sted å registrere eventuelle dyr husholdningen har.

34. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyr fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned av balkonger.

35. Dersom reglene for dyrehold i borettslaget ikke etterkommes av beboer, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget, eller at beboer flytter fra borettslaget.

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

36. Leilighet med nummer 3106,3107,3108,3109,3110,3111,3112,3113,4088,4090,4091,4093, 4094,4096,4097,4099,4100,4102,4103,4105, 5010,5011,5012,5013,5061,5062 må beholde sine balkonggulv slik de opprinnelig er. Det innebærer at for disse leilighetene er det ikke tillatt å dekke til brannlukene eller foreta bygningsmessige endringer uten styrets samtykke.

37. Bygningsmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret. Dette gjelder for eksempel:
- Oppsetting av markiser/ utvendig solavskjerming, parabolantenner.
- Skifte av utgangsdører og vinduer
- Rivning/ flytting av innvendige vegger m. m.
- Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad.

38. Overflatebehandling av balkongdekke og vegger skal kun skje med produkter godkjent/ anvist av styret.

39. Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

40. Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

41. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å riste tepper, lufte dyner o.l. fra balkongene eller gjennom vinduer.

42. Alle innendørs fellesarealer i borettslaget er røykfrie, inklusive trappoppganger, felleskjellere, alle korridorer, loft og vaskeriet. Ikke kast sneipen ute, men ta den med deg til nærmeste søppelkasse og kast den når gloen er slukket.

43. Alle beboere må verne om plener, beplantning og leke-/parkområde og benytte disse med omtanke. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene og andre dyr grunnet vern mot skadedyr.

44. Det er generelt ikke tillatt med utvendig vask av bil eller andre større kjøretøy på borettslagets område.

45. Unødig bil- og motorsykkelkjøring på anleggets veier er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes kjøretøyer, tilhengere o.l. utenfor oppmerkede felter på anlegget. Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.

46. Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige og helseskadelige væsker i kjeller eller på loft. Gass må ikke under noen omstendighet oppbevares i kjeller på grunn av eksplosjonsfare.

47. Det er ikke tillatt med trekullgrill/ engangsgrill på balkongene. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt.

Oppsal borettslag er andelshavernes eiendom. Det er andelshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Generalforsamling 2024
Oppsal borettslag

Innkalling / Årsrapport / Årsregnskap for 2023 (snr.0120)

Velkommen til generalforsamling i Oppsal borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 10:00 og lukker 16. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- 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.

BEBOERMØTE

Det holdes også et beboermøte 15. mai kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Her vil man ikke ta beslutninger, men styret er tilgjengelig for eventuelle spørsmål.

Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023
6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid
7. Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid8. Go

dtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

9. Valg av tillitsvalgte - Styret
10. Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av tillitsvalgte - Valgkomité
12. Forslag A) Gressklipping (styret, etter henvendelser fra beboere)
13. Forslag B) Angående ladestasjoner for elbil (leil.1125)

Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 5

Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskapet for 2023, og at Årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskapet for 2023, og at Årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsberetning tas til etterretning.

Vedlegg

1. Styrets Årsberetning 2023.pdf
2. Årsrapport og Årsregnskap for 2023 - Oppsal BRL.pdf
3. PwC - Revisjonsberetning - Oppsal BRL.pdf

Sak 6

Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

Styrets innstilling

Styrehonoraret øker i forhold til i fjor med litt over 9 prosent (60 000 kroner).

Økningen er basert på at styret har overtatt arbeidsoppgaver som ble satt ut til OBOS forvaltning i forbindelse med at tidligere kontormedarbeider sluttet. Arbeidsoppgavene besto i å godkjenne andelsoverføringer (kjøp og salg av leiligheter i borettslaget), samt å administrere parkeringsplassene borettslaget leier ut (tildele nye leietagere og så videre). Styret gjennomgikk økonomien og arbeidsprosessene rundt dette arbeidet og så at dette medførte høye kostnader for borettslaget. Samtidig som det var noe styret kunne gjøre. I 2022 kostet dette arbeidet borettslaget over 100 000 kroner. I 2023 tok styret over dette arbeidet fra 1. mai.

Styret har med økt styrehonoraret i tråd med prisøkningene ellers i samfunnet, samt lagt til 30 000 kr som kompensasjon for arbeid som tidligere var gjort av OBOS forvaltning.

Styret håper på tilslutning til denne løsningen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kroner 740 000.

Sak 7

Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Styrets innstilling

På grunn av ekstraordinære arbeidsoppgaver ber styret om at det gis et tilleggshonorar på 50 000 kr.

Honoraret er ment dekket ekstraordinære arbeidsoppgaver som ble utført av styret i forbindelse med overtagelse og istandsettelse av veien rundt lekeplassen. Opprinnelig var det tenkt at dette arbeidet skulle ledes av en profesjonell prosjektleder (for eksempel OBOS Prosjekt). Med bakgrunn i tilbud på prosjektledelse innhentet fra OBOS prosjekt, med antatt kostnad på over 500 000 kroner for denne jobben, ble det vedtatt at styret selv skulle lede prosjektet.

Styret ber om en kompensasjon for det arbeidet som ble gjort. Styret vil selv fordele tilleggshonorarer blant styrets medlemmer.

Styret håper på tilslutning til tilleggshonoraret.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for ekstraordinær arbeidsoppgaver i styreperioden 2023-2024 settes til kroner 50 000

Sak 8

Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 30 000 kroner for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens godtgjørelse på kroner 30 000 for perioden 2023/2024.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte - Styret

Valgkomiteen har bestått av to medlemmer, ettersom et av medlemmene fikk helseutfordringer. Arbeidet har bestått av fysiske møter, telefonmøter, samt info på Vibbo (med grei respons). Valgkomiteen har også kommunisert med sittende styre, spesielt styreleder, som har beskrevet godt samarbeid. .

Valgkomiteens innstilling vises med kandidatene, hvor det er en blanding av kontinuitet og fornyelse i kandidatene.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Bjordal
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)
- Svein Arild Kjellemo
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Margrethe Lunde
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)
- Live Maria Støen
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)
- Nenad Branovic
  Valgkomiteens kandidat (ny)

Sak 10

Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Randi Vollmerhaus
  Valgkomiteens kandidat (ny)
- Svein Arild Kjellemo
  Valgkomiteens kandidat (ny)

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nenad Bramovic
  Valgkomiteens kandidat (ny)

Sak 11
Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling, men generalforsamlingen avgjør sammensetningen av valgkomiteen for neste periode.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Alexandra Gundstrøm Berg
  Valgkomiteens kandidat (ny)
- Anne Rikstad
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)
- Knut Cedervall
  Valgkomiteens kandidat (ny)

Sak 12
Forslag A) Gressklipping (styret, etter henvendelser fra beboere)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å endre rutiner for gressklipping på borettslagets område.

Plenklipping utsettes til juni hvert år. Det klippes kun kanter langs byggene for å holde gresset borte fra bygningsmassen. Områdene med robotgressklipper fortsetter slik som i dag. I tillegg klippes lekeplassområder som i dag.

Plenene klippes ikke helt ned om sommeren. Vaktmester stiller gressklipper på maks høyde på sitt utstyr. I tillegg lar man gresset vokse mer før det klippes. Kantklipping reduseres tilsvarende. Områder med lekeplass klippes som i dag og robotgressklipperen fortsetter som i dag, men justeres til maks klippehøyde.

Senhøstes klippes gresset ikke helt ned, men beholdes på minimum 4-5 centimeter. Løvblåsing reduseres og gressklipper kverner løvet. Robotklipper settes til maks klippehøyde.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping

---

Sak 13

Forslag B) Angående ladestasjoner for elbil (leil.nr. 1125)

Forslag fremmet av:
1125

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for dette forslaget er at flere av andelseierne som disponerer faste parkeringsplasser med ladestasjoner i borettslaget, opplever stadige problemer med lading. Hovedproblemet er at ladingen plutselig stopper og ikke starter igjen. I tillegg opplever flere at ladingen ikke vil starte i det hele tatt. Dette betyr at man er nødt til å sjekke hele tiden om bilen fortsatt lader. Dette opplever mange av oss som svært krevende og frustrerende. Forslagstillerne har samlet inn informasjon fra flere andelseiere som disponerer en fast ladestasjon. Vi har fått vite at flere har slitt med disse problemene helt siden de kom i 2021. Mange av oss lader bilen sin om natten. Flere forteller om at de om morgenen ofte kommer til en bil som ikke har ladet. De av oss som er avhengig av bil til jobb, har derfor sett seg nødt til å hurtiglade bilen på morgenen før de drar på jobb. Dette er først og fremst svært kostbart i lengden. Det har også ført til at man kommer for sent på jobb. Dette er svært uheldig. En tredje konsekvens er at det er kjent at hurtiglading sliter på bilens batteri, så dette vil, i tillegg til å være svært frustrerende for personen det gjelder, også være lite bærekraftig på sikt.

Andelseierne som opplever dette, forteller om en utbredt metode de bruker for å unngå å komme til tom tank. Metoden går ut på å ha på flere alarmer på mobilen i løpet av natten. På denne måten kan de stå opp og sjekke om ladingen fortsatt pågår eller om den er avsluttet. Samtlige forteller om at ladingen som regel alltid har stoppet. Dette gjør at man er nødt til å fortsette med de jevnlige alarmene i løpet av natten. En annen metode noen bruker er å ringe til Charge365 og be dem om å følge med på ladingen til den aktuelle ladestasjonen og starte den igjen dersom den stopper. Dette har Charge365 sagt ja til noen ganger, men andre ganger sier de at de ikke har kapasitet på grunn av problemer hos mange kunder.

Forslagsstillerne har vært i kontakt med noen av de som har fått skiftet ut sin ladestasjon. De har fortalt at dette ikke har gjort situasjonen bedre, snarere tvert imot. De opplever nå problemet med at ladingen stopper enda oftere.

Vi har forsøkt å lade bilene våre flere andre steder og med andre ladere. Men vi opplever kun problemer her i borettslaget, alle andre steder går det knirkefritt.

Andelseierne som opplever disse problemene, har forsøkt å ta kontakt med styret mange ganger. En gjenganger er dessverre at man opplever at styret ikke er behjelpelige med å løse problemene. Man blir enten henvist til Charge365 (som for øvrig kun har ansvar for betalingsløsningen, det er Zaptec som har ansvar for laderne). Flere opplever også å ikke få svar på henvendelsene sine.

En av forslagsstillerne har ukentlig kontakt med Charge365. De viser til Zaptec (som vi også er i jevnlig kontakt med). Zaptec viser tilbake til Charge365 og til styret i borettslaget. Vi ser oss nødt til å løfte dette her nå fordi vi som kun er andelseiere ikke formelt kan snakke på vegne av flere. Vi har derfor ingen reell mulighet til å gjøre mer med dette. Vi har ikke mulighet til å bestille reparasjon på en ladestasjon eller be om reklamasjon på en ladestasjon. I tillegg har vi snakket med Forbrukerrådet, men igjen er det borettslaget (styret) som må løfte dette fordi det er de som har inngått avtalen - ikke oss som enkeltpersoner.

Endring er nødvendig

Vi mener ikke at man nødvendigvis må finne en annen leverandør av ladestasjoner eller skifte ut laderne. Det vi vil med dette forslaget er å få til en løsning der styret, som er de eneste som har makt til å gjøre noe med ladere som ikke fungerer, får et formelt og uomtvistelig ansvar for å ta tak i det dersom laderne vi betaler for ikke fungerer. Man kan kanskje tenke at dette er selvsagt, men vi er mange som gjennom flere år har erfart at systemet slikt det er nå ikke fungerer.

Forslagsstillerne vil understreke at selv om ikke alle har problemet, mener vi at det gagner alle i borettslaget vårt at det vi alle tross alt er med på å betale for av tjenester, fungerer. Vi tenker derfor at vi må bidra til fellesskapet og gjøre et siste forsøk på å løse dette problemet mange av oss har, slik at alle får tilbake nattesøvnen. Vi håper at alle stemmer FOR dette forslaget slik at vi alle kan trives enda bedre her i borettslaget vårt. På forhånd tusen takk.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot at denne saken vedtas. Styret har allerede ansvaret for at ladestasjonene fungerer. Styret har jevnlig dialog med både leverandør og borettslagets elektriker. Så snart det oppdages feil så blir dette utbedret. Styret får varsling ved feil på ladestasjonene og får også beskjed når det er utfordringer hos charge365/Zaptec. Styret har dog ingen mulighet til å overprøve den tekniske informasjonen vi får fra leverandør eller elektriker, da styret ikke besitter dyptgående teknisk kompetanse på ladestasjoner for elbil. Styret lener seg derfor på de fagpersonene vi er i kontakt med.

Styret har byttet ut ladestasjoner der hvor disse har feilet og har også sørget for å gjøre tekniske grep som har som mål å bedre oppetiden på ladestasjonene. Styret bruker mye tid og ressurser på å følge opp ladestasjonene og at disse virker som de skal.

Styret har videre også undersøkt andre leverandører av betalingsløsninger, men det er ingen informasjon som tilsier at dette ville vært mer gunstig for borettslaget/de som benytter ladestasjonene. Styret har også, i forbindelse med nye ladestasjoner i veien rundt lekeplassen, undersøkt alternativer til Zaptec. Styret har etter en helhetlig vurdering valgt å fortsette med Zaptec.

Kostnader i forbindelse med vedlikehold på ladestasjonene vil bekostes av de som benytter ladestasjonene da styret legger opp til at dette skal være selvfinansierende. Styret har som beskrevet ovenfor ansvaret for at ladestasjonene fungerer, men er ikke ansvarlig for eventuelle merkostnader som kan oppstå ved feil og/eller mangler med ladestasjonene som er utenfor styrets kontroll.

Det siste året (fra mars 2023 og ut februar 2024) har det vært 8 479 ladesesjoner fra våre ladestasjoner. Det er ladet totalt 186 811 kWh. Styret har relativt få henvendelser fra beboerne som benytter ladestasjonene gitt omfanget av lading.

Styret vil fortsette å følge opp ladestasjonen uavhengig av hva som vedtas.

Forslag til vedtak

Styret får ansvar for at ladestasjonene i borettslaget fungerer. Dersom en ladestasjon ikke fungerer som den skal, er styret ansvarlig for å ordne opp i dette. Styret er ansvarlig for å innhente nødvendige opplysninger fra andelseieren(e) som benytter seg av ladestasjonen, og deretter ta dette med seg videre til leverandøren. Styret er ansvarlig for å avtale eventuell reparasjon eller reklamasjon med ansvarlig leverandør. Ved en eventuell reklamasjon på ladestasjonen som følge av skade som ikke kan sies å skyldes andelseierens aktivitet, skal styret ta ansvar for eventuelle kostnader knyttet til dette.

Styrets Årsberetning for 2023

Oppsal borettslag er, og skal fortsette å være ett godt sted å bo. Styret arbeider hver dag for å sørge for dette. Oppgavene som styret tar tak i stammer ofte fra alle tilbakemeldingene vi får fra dere som bor her. De kommer til alle døgnets tider, og en liten titt inn i postkassen - besvares til alle døgnets tider. De fleste raskt, mens andre nok vil oppleve en viss "treghet". Noe som i de aller fleste tilfeller skyldes kompleksitet og innhenting av kompetanse styret ikke besitter for å kunne svare. Styret setter pris på, og ønsker tilbakemeldinger fra beboere – det er bare slik vi kan jobbe for å gjøre borettslaget til et godt sted å bo.

Styrets arbeid

I 2023 ble det avholdt 14 styremøter som behandlet 197 saker.
Det er også avholdt 2 beboermøter i 2023.

Styret sendte ut over 4200 eposter fra vår postkasse i 2023.
I tillegg kommer alt av henvendelser på VIBBO samt internkommunikasjon mellom de tillitsvalgte.

Sakene styret behandler fordeler seg på områder som beboerhenvendelser, prosjekter, økonomi og HMS. I tillegg er det avholdt beboermøter, budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører fra OBOS, årlig samarbeidsmøte med Oppsal vaktmestersentral, samt flere byggmøter i forbindelse med prosjektene.

Byggmøtene har vært hovedsakelig i forbindelse med arbeidet med veien rundt lekeplassen, sykkelskurene samt solcelleprosjektet. Disse har vært gjennomført på dagtid, delvis fysisk og delvis digitalt. I tillegg har det vært gjennomført flere befaringer og oppfølging gjennom hele året.

Boligmassen

De første blokkene ble ferdig for innflytting for 70 år siden. Første innflytning var i mars 1954.
Dette merkes ved at det er stadig behov for vedlikehold. Styret er av den oppfatning at vedlikeholdet er tilstrekkelig, men ser samtidig at det nok vil være noe større behov i de neste årene.
EU sitt energidirektiv vil påvirke oppgavene styret fokuserer på de neste årene. Dette vil følge et eget løp og informeres om i valgte kanaler, også fysiske beboermøter.

Fyringsanlegget har fjernvarme levert av Hafslund Celcio Oslo. Gjennom 2023 har det vært utført nødvendig vedlikehold på anlegget. Anlegget driftes og vedlikeholdes av Oppsal vaktmestersentral. I tillegg har borettslaget en oljekjele som kan benyttes ved utfall av fjernvarmen.

Styret har i 2023 fått montert taksikring på omtrent halvparten av våre blokker. Dette etter at det ble montert taksikringssytem på Haakon Tveters vei 62-68 i 2022. Erfaringene derfra tilsier at systemet tilfredsstiller de nødvendige kravene for sikring ved arbeid på tak. Styret valgte derfor å montere tilsvarende system på rundt halvparten av blokkene i borettslaget i 2023. De resterende blokkene vil få taksikring i 2024. Taksikringen gjør det lettere å sikre seg i henhold til krav og dermed også tryggere for de som arbeider på våre tak. Taksikring er viktig i forbindelse med kontroll av solcellepanel, arbeid i forbindelse med skadedyrbekjempelse, samt generelt vedlikehold.

Styret har også gjennom flere år vært klar over økende utfordringer med måker i borettslaget. Styret har fortsatt søkelys på dette på grunn av de mange tilbakemeldingene som kommer fra beboere, blant annet ved at man ikke lengre kan benytte sin balkong eller at man ikke lengre tør å gå ut i perioder på grunn av aggressive måker. I tillegg gjør måkene, og andre fugler, skade på eiendommen som koster penger.
Styret poengterer samtidig at måkene er fredet og at det er regler rundt hva som er lov å gjøre. Styret forholder seg til de enhver tid gjeldende regler.

Styret vil også videre ta tak i de utfordringene som beboere møter og sette inn de tiltak som er mulig for at man skal kunne benytte både leilighet og uteområde på en normal måte. Styret får mange henvendelser angående dette og har full forståelse for at det er delte meninger omkring måkene i borettslaget. Styret er klar på at det blir prioritert at beboere skal kunne benytte sin balkong og at man skal kunne gå ut av oppgangen uten å føle på usikkerhet rundt aggressive måker.

Solceller og batteri

Det ble i 2022 installert et solcelleanlegg med en maksimaleffekt på 79,9kWp. Panelene er lagt i tre forskjellige himmelretninger (øst, sør og vest). Det er også levert et batteri med en kapasitet på 143kWt som kan levere inntil 30kW.

Styringssystemet er levert av svenske Checkwatt. Her kan styret få informasjon om produksjon, forbruk, batteristatus, samt hvordan dette spiller sammen. Systemet styrer når batteri skal lade seg ut og inn, samt kjøp og salg ut ifra pris.

Alt er koblet sammen og styres fra kjelleren i driftsbygningen. Invertere står på loft i Skøyenåsveien 13, 15, 17, 21 og 23. Det er vanskelig å gi noe konkrete tall på produksjon fra solceller og økonomi i anlegg da driftstiden har vært kort, det har vært avbrudd i driftstiden (solcellene måtte endre innfesting på to blokker), samt at styringssystemet ikke ble fullt operativt før sent i 2023. Det siste vil si at det har vært produksjon, men at det er vanskelig å finne ut hva som har vært brukt av borettslaget og hva som er solgt ut på nettet.

Styret følger opp både solcellene og batteriene. Vi har god dialog med leverandør og arbeider kontinuerlig med for at dette skal yte best mulig.

Uteområder

Styret har en årlig gjennomgang av uteområdene med gartner med tanke på innplanting av nye og stell av eksisterende vekster. I denne gjennomgangen blir også borettslagets trær vurdert, og fjernet ved mistanke om at treet kan utgjøre en trussel for mennesker eller eiendom.

Styret ønsker en aktiv bruk av våre flotte uteområder og forsøker å tilrettelegge for dette.

I tillegg benytter vi Oppsal Vaktmestersentral til plenklipping, hekkeklipping og annet forefallende sommerarbeid. På vinterhalvåret er det Oppsal Vaktmestersentral som utfører snømåking og strøing av våre plasser og veier.

Styret har i de senere årene arbeidet for å bedre vilkårene for insekter. Blant annet har vi satt av områder som hvor man har blomstereng, latt gresset få vokse ekstra på enkelte områder og så videre. Styret får stadig tilbakemelding fra beboere om at insekter har vanskelig kår fortiden og vil derfor fortsette dette arbeid årene fremover.

Når det gjelder borettslagets arbeider med uteområdene er det noen ting som bør nevnes spesielt i tillegg til ordinært vedlikehold/stell. Styret har årlig gjennomgang av uteområdene med både vaktmester og ekstern gartner.

Det er fortsatt noen utfordringer med parkering som er til hinder for andre beboere og - viktigere - for nødtjenestene. Styret arbeider for å sikre at dette

ikke skjer gjennom dialog med de som feilparkerer, informasjon til beboere, samt skilting.

Sykkelparkeringshus

Styret fikk godkjennelse av generalforsamlingen til å sette opp sykkelparkeringshus. Tre slike er nå bygd. Husene er låst og beboere må søke tilgang til disse. Husene har også egne ladeskap som kan brukes til å lade sykkelbatterier.

Styret vil se an bruken før det eventuelt bygges flere sykkelparkeringshus.

Kommunen

Styret har i de senere årene hatt utstrakt dialog med kommunen angående prosjekter som påvirker borettslaget.

Dialogen med kommunen krever mye tid og ressurser fra styret. Styret har hatt flere befaringer og møter med kommunen og har også hatt utstrakt skriftlig korrespondanse med kommunen, samt statsforvalter og politikere.

I 2023 var det hovedsakelig angående kommunens krav om å flytte bussholdeplassen i Skøyenåsveien, men også angående parkeringsplasser i Haakon Tveters vei som borettslaget har. Styret har benyttet juridisk rådgiver ved behov.

Kommunikasjon

Styret ser positivt på at flere benytter digitale kanaler, noe som gjør at styret kan ha en tettere kontakt med beboere, samtidig som det bidrar til å lette styrets arbeid.

Styret har en klar strategi på å sørge for riktig og god informasjon til beboerne og den digitale kommunikasjonen er et ledd i dette. Styret oppfordrer beboere til å benytte seg av borettslagets websider som hovedkilde til informasjon om borettslaget. Det kommer stadig nye verktøy som sikrer at styret kan nå beboerne og grupper av beboere på en enklere måte.

Styret anbefaler derfor alle om å sjekke at de har korrekt telefonnummer og epostadresse registret slik at man får informasjon gjennom digitale kanaler. Det er også mulig å legge til pårørende og medboere slik at flere kan mottatt denne informasjonen.

Det sagt, så vil styret fortsette å sikre alle beboere viktig informasjon gjennom oppslag og andre kanaler. Styret er også bevisst på at det er flere beboere som ikke er komfortable med digital kommunikasjon. Styret vil fortsette å sikre at nødvendig informasjon når disse gjennom å dele ut viktig informasjon i postkassen. Styret minner også om at Oppsal vaktmestersentral har kontor i Løypeveien 2 som er åpent på dagtid.

Styret minner om at verken årsmøteinnkallingen eller protokollen nå blir distribuert til alle slik som tidligere. Ønsker du innkallingen i postkassen må du ta kontakt med styret som sørger for dette.

Brebånd og TV

Borettslaget har en avtale om levering av TV og internett til alle andeler i borettslaget. Avtalen løper ut 2025.

Fibernettet til andelene er borettslagets eiendom. Under avtaletid har Telia en eksklusiv rett til å tilby tjenester over nett. Etter avtalens slutt kan borettslaget velge å fortsette med Telia eller velge ny tilbyder av TV og/eller internettleveranse.

Vaskeri

Vaskeriet er godt brukt tilbud i borettslaget. Kostnaden lå på slutten av 2023 på 10 kroner per vask og 7 eller 8 kroner per tørk. Vaskeriet er åpen alle dager og til alle døgnets tider. Styret har også montert en tv med de fleste kanaler som Telia leverer. I tillegg har også velvillige beboere laget et lite bibliotek av barnebøker samt tegnesaker på oppholdsrommet som er i vaskeriet.

Vaskeriet har en reservasjonsløsning som kan benyttes: http://vaskeri.oppsalborettslag.no eller du kan dukke opp å vaske med de maskinene som er ledig.

Styret oppfordrer til å bruke vaskeriet.

Helse, miljø og sikkerhet

Det ble også i 2023 gjennomført en runde med brannvern i regi av Oppsal vaktmestersentral. Kontrollen består i sjekk av slukker, samt sjekk og bytte av batteri i varslere. Arbeidet utføres med hjemmebesøk på kveldstid. Styret får mye positive tilbakemeldinger på tiltak og kommer til å fortsette med dette.

Styret vil samtidig minne alle om at det er beboers ansvar å ha vurdert og sørget for at brannslukkings- og varslingsutstyr til enhver tid er i orden.

Styret har også egne runder i fellesareal for å kontrollere områdene. I tillegg vurderes også uteområder, og da spesielt trær, sammen med gartner/arborist en gang i året.

Sosiale aktiviteter

Igjen, ble markedsdagen arrangert. Det var en hyggelig ettermiddag med mat og noen av borettslagets leverandører og samarbeidspartnere. Det var godt oppmøte av både store og små.

I tillegg ble det servering under dugnaden. Styret takker for deltagelse og ser positivt på det bidraget som blir gjort gjennom dugnaden for å forskjønne våre uteområder.

Samtidig med dugnaden har det vært satt opp gjenbrukstelt der vi kan sette fra oss ting som er i god stand, men som vi selv ikke trenger. Kanskje naboen kan få bruk for det i stedet. Styret takker for hjelpen til å holde orden i disse teltene og ser at de er mye brukt. Gjenbruksteltene vil fortsette å dukke opp noen dager før dugnad og komprimatorbil.

Oppsal vaktmestersentral

Borettslaget er tilknyttet Oppsal vaktmestersentral. De har ansvaret for alle vaktmestertjenester, herunder blant annet snørydding, gressklipping, nøkkelsystem, forfallent arbeid og så videre.

Styret anser Oppsal vaktmestersentral som en viktig og god støtte i det arbeidet som styret utfører.
De har også mulighet for å påta seg oppgaver direkte ovenfor beboere og således fakturere direkte.

Styret jobber aktivt for å styrke Oppsal vaktmestersentral og den jobben de gjør for borettslaget og nærområdet.

EU2050 – energireduserende tiltak (etterisolering av fasader)

Generalforsamlingen i 2023 vedtok at styret skulle få utarbeidet en rapport angående etterisolering av våre fasader. Denne rapporten ble presentert på et beboermøte i oktober 2023.

Rapporten beskriver hvilke tiltak borettslaget kan gjøre for å bedre energiregnskap (tilgjengelig på borettslagets websider). Styret vil med rapporten i bakhånd arbeid videre med tanke på å legge frem et forslag for generalforsamlingen angående videre arbeid med dette (forprosjekt).

Økonomi og felleskostnader

Felleskostnadene ble økt i 2023 med 5 prosent. Basert på den kunnskapen styret har nå er det sannsynlig at felleskostnadene også vil øke i årene som kommer.

Prisveksten er høy og prisen på de tjenestene som borettslaget kjøper inn stiger kraftig. Spesielt gjelder dette kommunale avgifter som steg med 19 prosent fra 2022 til 2023. Det er antatt at økning vil bli like stor eller større i 2024. Styret arbeider mye med å dempe økningen av felleskostnadene. Blant annet har styret forhandlet med forsikringsselskapet slik at vi fikk redusert det planlagte økningen inn i 2024 med et beløp tilsvarende 100 000 kroner. Styret tok videre på seg prosjektlederjobben i arbeidet med veien rundt lekeplassen, samt at styret tok tilbake arbeid med godkjenning av andelsoverføringer og administrasjon av parkeringsplasser som var satt ut til OBOS.

Planer fremover

- Det vil arbeides med prosjekt angående etterisolering av vår blokker, samt tilhørende arbeider som tak, inngangsparti, solceller og balkonger.
- Det vil bli montert sikringsutstyr for arbeid på tak på de resterende takene.
- Flytting av p-plasser inn på vår tomt i Skøyenåsveien, utenfor 17 og 19.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret	Navn	Adresse	Valgperiode
Leder	Lars Hertaas	Haakon Tveters Vei 48	2023-2025
Nestleder	Randi Vollmerhaus	Haakon Tveters Vei 58	2023-2025
Styremedlem	Magnus Bjordal	Haakon Tveters Vei 50	aug2023-2024
Styremedlem	Mats Jon Narvestad	Haakon Tveters Vei 55	2022-aug2023
Styremedlem	Svein Arild Kjellemo	Haakon Tveters Vei 74	2022-2024
Styremedlem	Mai Elise Solberg	Haakon Tveters Vei 48	2023-2025
Varamedlem	Boris Henriksen	Skøyenåsveien 25	2022-2023
Varamedlem	Ellen Margrethe Lunde	Haakon Tveters Vei 76	2022-2023
Varamedlem	Live Maria Støen	Skøyenåsveien 21	2022-2023

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ellen Margrethe Lunde	Haakon Tveters Vei 76	2022-2023
Delegert	Mats Jon Narvestad	Haakon Tveters Vei 54	2022-2023
Varadelegert	Lars Hertaas	Haakon Tveters Vei 48	2022-2023
Varadelegert	Arne Christian Ingvaldsen	Sigurd Hoels Vei 5	2022-2023

Valgkomiteen

Medlem	Tom Kristiansen	Folke Bernadottes Vei 45	2022-2023
Medlem	Hanne C Paulseth	Haakon Tveters Vei 51	2022-2023
Medlem	Anne Rikstad	Skøyenåsveien 20	2022-2023

Styret og Vibbo
Du kan finne informasjon om styret, borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig info.

Generelle opplysninger om Oppsal Borettslag
Borettslaget består av 597 andelsleiligheter.
Oppsal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948544474, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144	1015
146	238 og 239

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1986.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Oppsal Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS (PwC.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak diverse tilskudd til tiltak.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble tatt høyde for mer større vedlikehold enn ble gjennomført i løpet av 2023.

Finanskostnader er høyrere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styrets vurdering av borettslagets økonomiske situasjon
Styret viser til sin redegjørelse under styrets arbeid for detaljer.
Styret mener borettslagets driftes forsvarlig, med fokus på riktig felleskostnadsnivå basert på borettslagets forventede kostnader.
Styret har fokus på å gjennomføre hensiktsmessige tiltak for å opprettholde et godt vedlikeholdsnivå på byggmassen, og imøtekomme offentlige krav knyttet til dette.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til større vedlikeholdsprosjekter

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oppsal Borettslag.

Lån
Oppsal Borettslag har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar er regulert iht.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024, og en økning av grunnleie på parkering/garasje på 10%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oppsal Vaktmestersentral
Borettslaget er medeier i Oppsal Vaktmestersentral.
De som ønsker ytterligere informasjon om sentralen, kan henvende seg til styrtet for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

ÅRSREGNSKAP FOR 2023

OPPSAL BORETTSLAG
ORG.NR. 948 544 474, KUNDENR. 120

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 277 440**	**949 917**	**3 277 440**	**1 598 810**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 726 210	-3 177 054	-7 553 000	1 821 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	418 141	155 371	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		1 512 690	-2 655 126	0	0
Fradrag økning tomtverdi veiprosjekt		-5 148 035		0	0
Fradrag rehabilitering	16	-4 379 941		0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-1 807 589	-469 051	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	16 000 000	41 736 460	0	2 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-11 345 627	-33 277 019	11 428 000	-3 542 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 329	-1 814	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		346 850	15 755	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 678 630**	**2 327 522**	**3 875 000**	**799 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 598 810**	**3 277 439**	**7 152 440**	**2 397 810**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 209 371	7 374 958
Kortsiktig gjeld	-1 610 561	-4 097 519
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 598 810**	**3 277 439**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 241 599	24 819 201	26 241 000	28 370 000
Vaskeri	10	60 647	59 909	60 000	60 000
Ladeinntekter EL-bil		493 593	103 672	360 000	480 000
Andre inntekter	3	486 142	976 366	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 281 981**	**25 959 149**	**26 681 000**	**28 930 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-101 520	-102 789	-105 000	-110 000
Styrehonorar	5	-682 036	-650 000	-650 000	-740 000
Avskrivninger	17	-418 141	-155 371	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 250	-25 125	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-40 000	-79 000	-140 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-406 525	-390 140	-410 000	-430 000
Konsulenthonorar	7	-124 388	-271 100	-200 000	-100 000
Kontingenter		-119 400	-119 400	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-3 559 055	-10 783 917	-12 590 000	-4 160 000
Forsikringer		-1 708 800	-1 443 902	-1 600 000	-1 880 000
Kommunale avgifter	9	-4 703 547	-3 955 300	-4 740 000	-5 460 000
Kostnader sameie	23	-2 982 057	-2 550 530	-2 678 000	-3 000 000
Energi/fyring	11	-4 604 486	-4 667 828	-5 500 000	-4 920 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 241 782	-1 999 162	-2 200 000	-2 350 000
Andre driftskostnader	12	-1 114 057	-1 262 958	-1 635 000	-1 465 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 835 045**	**-28 456 523**	**-32 598 000**	**-24 845 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 446 936**	**-2 497 375**	**-5 917 000**	**4 085 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	226 560	188 686	0	0
Finanskostnader	14	-1 947 286	-868 366	-1 636 000	-2 264 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 720 726**	**-679 680**	**-1 636 000**	**-2 264 000**
ÅRSRESULTAT		**2 726 210**	**-3 177 054**	**-7 553 000**	**1 821 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 726 210	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-3 177 053		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	73 752 941	69 373 000
Rehabilitering	16	1 142 436	2 655 126
Tomt		7 507 659	2 359 623
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	618 802	965 652
Andre varige driftsmidler	17	2 313 686	924 237
Aksjer og andeler	18	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		129 340	161 859
SUM ANLEGGSMIDLER		**85 464 964**	**76 439 597**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		686	1 780
Driftskonto OBOS-banken		1 895 628	4 317 217
Sparekonto OBOS-banken		1 313 057	3 055 891
SUM OMLØPSMIDLER		**3 209 371**	**7 374 958**
SUM EIENDELER		**88 674 335**	**83 814 556**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 597 * 100		59 700	59 700
Korrigert EK fra 2022 i 2023	24	-12 371	
Opptjent egenkapital		40 528 308	37 789 726
SUM EGENKAPITAL		**40 575 637**	**37 849 426**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	43 514 340	38 859 966
Borettsinnskudd	20	2 847 600	2 847 600
Avsetning bomiljøtiltak	21	126 197	160 045
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 488 137**	**41 867 611**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 111 051	4 089 706
Påløpte renter		206 787	7 813
Påløpte avdrag		292 723	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 610 561**	**4 097 519**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 674 335**	**83 814 556**
Pantstillelse	22	58 902 200	54 902 200
Garantiansvar	23	2 787 221	2 496 465

Oslo, 09.04.2024
Styret i Oppsal Borettslag

Lars Hertaas /s/ ***Svein Arild Kjellemo /s/*** ***Randi Vollmerhaus /s/***

Mai Elise Solberg /s/ ***Magnus Bjordal /s/***

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	25 129 495
Parkeringsleie	812 400
Garasjeleie	195 000
Strøm motorvarmere	88 457
Strøm el-bil	41 867
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 267 219**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 700
Strøm el-bil	-1 800
Strøm motorvarmer	-1 120
SUM TOMME LEIEFORHOLD	**26 241 599**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd Enova	139 624
Miljøtiltak	161 859
Nettinnbetalinger	4 959
Nøkler	9 400
Tilskudd fra Oslo kommune	156 000
Utleie	14 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**486 142**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-101 520
SUM PERSONALKOSTNADER	**-101 520**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 682 036.
Av dette er kr 2 036 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 19 437, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand - Obos, Advokatfirma Lønnum DA	-33 703
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 185
Andre konsulenthonorarer – Multiconsult (Etablering ny andelsleilighet)	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-124 388**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse – Obos Prosjekt	-72 780
Andre konsulenthonorar – Brakon (Etablering ny andelsleilighet)	-12 329
Administrasjon - Oslo kommune	-7 220
Albretsen & Grohshennig AS og OVS SA (taksikring og sykkelparkeringshus)	-1 625 015
Sosial infrastruktur - Infravelo AS (barnevognhus)	-146 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 864 219**
Drift/vedlikehold bygninger	-487 881
Drift/vedlikehold VVS	-57 092
Drift/vedlikehold elektro	-87 614
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-424 073
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-159 931
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 712
Drift/vedlikehold brannsikring	-239 400
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-107 378
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 343
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 395
Kostnader dugnader	-36 019
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 559 055**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 980 253
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-1 723 166
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 703 547**

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	60 647
SUM INNTEKTER VASKERI	**60 647**
SUM VASKERI	**60 647**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-599 709
Fjernvarme	-4 004 777
SUM ENERGI / FYRING	**-4 604 486**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 350
Container	-127 362
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-123 743
Diverse leiekostnader/leasing	-8 560
Verktøy og redskaper	-16 695
Driftsmateriell	-23 292
Lyspærer og sikringer	-1 395
Vakthold	-8 235
Renhold ved firmaer	-666 400
Andre fremmede tjenester	-21 236
Kontor- og datarekvisita	-19 515
Trykksaker	-851
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 437
Andre kontorkostnader	-10 379
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-3 069
Velferdskostnader	-56 958
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 114 057**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 296
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 544
Kundeutbytte fra Gjensidige	163 274
Andre renteinntekter	4 446
SUM FINANSINNTEKTER	**226 560**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 530 593
OBOS-banken	-119 727
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-296 682
Andre rentekostnader	-284
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 947 286**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1959	25 957 315
Oppskrevet 1972	1 487 685
Tilgang 2023 Solceller	4 379 941
Tilgang 1989	3 102 300
Tilgang 1994	38 825 700
SUM BYGNINGER	**73 752 941**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.144/bnr.1015 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
REHABILITERING

Solcelle ovf kto 111	-4 379 941
Ny leilighet	1 142 436
Tilskudd fra Oslo kommune	-171 000
Solcelle	4 550 941
SUM REHABILITERING	**1 142 436**

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper 2		
Kostpris	38 235	
Avskrevet tidligere	-10 096	
Avskrevet i år	-12 745	
		15 394
Robotklipper		
Kostpris	30 289	
Avskrevet tidligere	-8 013	
Avskrevet i år	-11 138	
		11 138
Sentrifuge		
Kostpris	25 064	
Avskrevet tidligere	-25 064	
		0
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	102 835	
Avskrevet tidligere	-102 834	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	32 273	
Avskrevet tidligere	-32 272	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	30 663	
Avskrevet tidligere	-30 662	
		1

Vaskemaskin nr. 5		
Kostpris	30 664	
Avskrevet tidligere	-30 663	
		1
Vaskemaskin nr. 6		
Kostpris	30 664	
Avskrevet tidligere	-30 663	
		1
Tørketrommel		
Kostpris	40 250	
Avskrevet i år	-1 118	
		39 132
Barnevognhus		
Kostpris	193 750	
Avskrevet tidligere	-41 979	
Avskrevet i år	-38 750	
		113 021
Lekeapparat		
Kostpris	19 998	
Tilgang 2006	54 813	
Tilgang 2021	402 336	
Tilgang 2022	430 815	
Avskrevet tidligere	-173 545	
Avskrevet i år	-166 630	
Korrigert avskrivning 2022 i 2023	-12 371	
		555 416
Parkeringsplasser		
Kostpris	768 932	
Avskrevet i år	-21 359	
		747 573
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	865 000	
Avskrevet tidligere	-864 999	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Kostpris	998 408	
Avskrevet i år	-166 401	
		832 006
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 313 686**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-418 141**

NOTE: 18
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-37 736 460	
Nedbetalt tidligere	2 864 678	
Nedbetalt i år	3 175 927	
		-31 695 855
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-4 000 000	
Økning i år	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 816	
Nedbetalt i år	7 988 184	
		0
Grønt lån i OBOS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	181 515	
		-11 818 485
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 514 340**

SUM AVDRAG	**11 345 626**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1959	-2 837 800
Oppskrevet i 1972	-1 410 985
Tilbakeført oppskriving 1972	1 410 985
Øket tidligere leil. 1066/1086 i 1988	-9 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 847 600**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-126 197
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-126 197**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 847 600
Pantelån	43 514 340
Påløpte avdrag	292 723
TOTALT	**46 654 663**

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

Bygninger	73 752 941
Tomt	7 507 659
TOTALT	**81 260 599**

NOTE: 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 15,76 % av Oppsal
Vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral og utgjør Kr 2 787 221,-

Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

NOTE: 24
EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 597 * 100	59 700	59 700
Korrigert EK fra 2022 i 2023	-12 371	
Opptjent egenkapital	40 528 307	37 789 726
SUM EGENKAPITAL	**40 575 636**	**37 849 426**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56702814. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Trapp utvendig	Ny trapp mellom langblokkene og opp til "kirkeveien"
2023 - 2023	Overtagelse og rehabilitering av veien	Rehabilitering av asfalt og inngangspartier, nye lyktestolper, lys på lekeplassen og ladeplasser for elbil.
2023 - 2023	Sykkelparkeringshus	Etablering av 3 helårs sykkelparkeringshus med lademulighet for sykkelbatterier
2022 - 2022	Treningsapparater	Etablering av treningsapparater ved fyrhuset
2022 - 2022	Takomtekking/Solcellepanel	Nye tak og solceller på Skøyenåsveien 13,15,17,21 og 23
2022 - 2022	Rehabilitering av området bak langblokke	Rehabilitering av hellegang og området generelt, anlegging av ny sittegruppe
2022 - 2024	Sikringsustyr på tak	Etablering av skinnebasert sikringsutstyr på alle tak.
2021 - 2021	Trapp utvendig	Ny trapp fra Skøyenkroken 7-9 til Skøyenåseveien 17
2021 - 2021	Maling av trappeoppganger	
2019 - 2020	Vindusrehabilitering	
2018 - 2019	Nedgravde avfallsbrønner	
2017 - 2019	Uteanlegg og inngangspartier	Lys og asfaltering
2016 - 2016	Callinganlegg og elektronisk låssystem	
2016 - 2019	Oppgradering av parkeringsplasser	internveier og inngangspartier
2015 - 2015	Byttet loftsdører	
2015 - 2016	Oppgradering av lekeplasser	
2014 - 2014	Malerarbeid/overflatebehandling blokker	Samt skifte taknedløp og dører på de gamle søppelrommene.
2012 - 2012	Ledlys i alle oppganger og utelys	
2011 - 2011	Rehabilitering inngangsparti	
2011 - 2011	Drenering Haakon Tveters vei 74-78	
2011 - 2011	Takarbeid, plen mot T-bane	
2010 - 2010	Utvidelse parkeringsplasser	
2010 - 2010	Opprustning lekeplass	
2010 - 2010	Asfaltering/terrengjustering	
2009 - 2009	Oppussing vaskeri fullført-nye maskiner	
2009 - 2009	Rehabilitering av spillvannsuttrekk	
2009 - 2009	Oppussing av styrekontor	
2009 - 2009	Igangsatt oppgradering av lekeplass	
2009 - 2009	Nye trapper med varmekabler	
2008 - 2008	Igangsatt oppussing av vaskeri	
2008 - 2008	Omlegging av garasjetak	
2006 - 2006	installert propangass fyringsanlegg	
2005 - 2005	Ny fyrhuspipe, nye radiatorkraner,postkasser,malin	

2005 - 2005	maling oppganger-opprustning uteanlegg	
2004 - 2004	Oppsetting av miljøskap	
2000 - 2002	Våtromsrehabilitering	
2000 - 2001	Nye ytterdører og calling-anlegg	
1999 - 1999	Oppgradering av kabel-TV-anlegg og lekeplass (til	
1997 - 1998	Utskiftning av entredører	
1995 - 1997	Utbedring/omtekking av tak	
1995 - 1995	1995 Større opprusting av uteanlegget med lekeplas	
1994 - 1994	Nye balkonger-utvendig maling	
1994 - 1994	Omtrekking av elektriske ledninger med nye tavlero	
1987 - 1987	vindusutskiftning	

Til generalforsamlingen i Oppsal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 120 **Selskapsnavn:** Oppsal Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen som protokollvitne og tellekorps.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og Årsregnskap for 2023

generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskapet for 2023, og at Årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsberetning tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kroner 740 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid

Godtgjørelse til styret for ekstraordinær arbeidsoppgaver i styreperioden 2023-2024 settes til kroner 50 000

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens godtgjørelse på kroner 30 000 for perioden 2023/2024.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte - Styret

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Magnus Bjordal
- [ ] Svein Arild Kjellemo

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Ellen Margrethe Lunde
- [ ] Live Maria Støen
- [ ] Nenad Branovic

Sak 10 Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Randi Vollmerhaus
- [ ] Svein Arild Kjellemo

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nenad Bramovic

Sak 11 Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- [ ] Alexandra Gundstrøm Berg
- [ ] Anne Rikstad
- [ ] Knut Cedervall

Sak 12 Forslag A) Gressklipping (styret, etter henvendelser fra beboere)

Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Forslag B) Angående ladestasjoner for elbil (leil.nr. 1125)

Styret får ansvar for at ladestasjonene i borettslaget fungerer. Dersom en ladestasjon ikke fungerer som den skal, er styret ansvarlig for å ordne opp i dette. Styret er ansvarlig for å innhente nødvendige opplysninger fra andelseieren(e) som benytter seg av ladestasjonen, og deretter ta dette med seg videre til leverandøren. Styret er ansvarlig for å avtale eventuell reparasjon eller reklamasjon med ansvarlig leverandør. Ved en eventuell reklamasjon på ladestasjonen som følge av skade som ikke kan sies å skyldes andelseierens aktivitet, skal styret ta ansvar for eventuelle kostnader knyttet til dette.

☐ 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.

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024 for Oppsal borettslag

Organisasjonsnummer: 948544474
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 10:00 til 16. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 237.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamling:

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **171**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering – 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **170**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen som protokollvitne og tellekorps.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **164**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **73**
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **168**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **69**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning.

Styrets innstilling
Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskapet for 2023, og at Årsresultatet overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskapet for 2023, og at Årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsberetning tas til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **154**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **82**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

Styrets innstilling
Styrehonoraret øker i forhold til i fjor med litt over 9 prosent (60 000 kroner).

Økningen er basert på at styret har overtatt arbeidsoppgaver som ble satt ut til OBOS forvaltning i forbindelse med at tidligere kontormedarbeider sluttet. Arbeidsoppgavene besto i å godkjenne andelsoverføringer (kjøp og salg av leiligheter i borettslaget), samt å administrere parkeringsplassene borettslaget leier ut (tildele nye leietagere og så videre). Styret gjennomgikk økonomien og arbeidsprosessene rundt dette arbeidet og så at

dette medførte høye kostnader for borettslaget. Samtidig som det var noe styret kunne gjøre. I 2022 kostet dette arbeidet borettslaget over 100 000 kroner. I 2023 tok styret over dette arbeidet fra 1. mai.

Styret har med økt styrehonoraret i tråd med prisøkningene ellers i samfunnet, samt lagt til 30 000 kr som kompensasjon for arbeid som tidligere var gjort av OBOS forvaltning.

Styret håper på tilslutning til denne løsningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kroner 740 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **75**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid

Godtgjørelser fastsettes av generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Styrets innstilling
På grunn av ekstraordinære arbeidsoppgaver ber styret om at det gis et tilleggshonorar på 50 000 kr.

Honoraret er ment dekket ekstraordinære arbeidsoppgaver som ble utført av styret i forbindelse med overtagelse og istandsettelse av veien rundt lekeplassen. Opprinnelig var det tenkt at dette arbeidet skulle ledes av en profesjonell prosjektleder (for eksempel OBOS Prosjekt). Med bakgrunn i tilbud på prosjektledelse innhentet fra OBOS prosjekt, med antatt kostnad på over 500 000 kroner for denne jobben, ble det vedtatt at styret selv skulle lede prosjektet.

Styret ber om en kompensasjon for det arbeidet som ble gjort. Styret vil selv fordele tilleggshonorarer blant styrets medlemmer.

Styret håper på tilslutning til tilleggshonoraret.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til styret for ekstraordinær arbeidsoppgaver i styreperioden 2023-2024 settes til kroner 50 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **73**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 30 000 kroner for perioden 2023/2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens godtgjørelse på kroner 30 000 for perioden 2023/2024.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**

Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **79**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte - Styret

Valgkomiteen har bestått av to medlemmer, ettersom et av medlemmene fikk helseutfordringer. Arbeidet har bestått av fysiske møter, telefonmøter, samt info på Vibbo (med grei respons). Valgkomiteen har også kommunisert med sittende styre, spesielt styreleder, som har beskrevet godt samarbeid. .

Valgkomiteens innstilling vises med kandidatene, hvor det er en blanding av kontinuitet og fornyelse i kandidatene.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Bjordal (143 stemmer)
Svein Arild Kjellemo (140 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Bjordal
Svein Arild Kjellemo

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nenad Branovic (143 stemmer)
Ellen Margrethe Lunde (142 stemmer)
Live Maria Støen (140 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nenad Branovic
Ellen Margrethe Lunde
Live Maria Støen

10. Valg av tillitsvalgte - 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:
Svein Arild Kjellemo (142 stemmer)
Randi Vollmerhaus (141 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Arild Kjellemo
Randi Vollmerhaus

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nenad Bramovic (146 stemmer)

11. Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling, men generalforsamlingen avgjør sammensetningen av valgkomiteen for neste periode.

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Cedervall (143 stemmer)
Aleksandra Berg (141 stemmer)
Anne Rikstad (141 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Cedervall
Alexandra Berg
Anne Rikstad

12. Forslag A) Gressklipping (styret, etter henvendelser fra beboere)

Forslag om å endre rutiner for gressklipping på borettslagets område.

Plenklipping utsettes til juni hvert år. Det klippes kun kanter langs byggene for å holde gresset borte fra bygningsmassen. Områdene med robotgressklipper fortsetter slik som i dag. I tillegg klippes lekeplassområder som i dag.

Plenene klippes ikke helt ned om sommeren. Vaktmester stiller gressklipper på maks høyde på sitt utstyr. I tillegg lar man gresset vokse mer før det klippes. Kantklipping reduseres tilsvarende. Områder med lekeplass klippes som i dag og robotgressklipperen fortsetter som i dag, men justeres til maks klippehøyde.

Senhøstes klippes gresset ikke helt ned, men beholdes på minimum 4-5 centimeter. Løvblåsing reduseres og gressklipper kverner løvet. Robotklipper settes til maks klippehøyde.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **167**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag B) Angående ladestasjoner for elbil (leil.nr. 1125)

Fremmet av: 1125

Bakgrunnen for dette forslaget er at flere av andelseierne som disponerer faste parkeringsplasser med ladestasjoner i borettslaget, opplever stadige problemer med lading. Hovedproblemet er at ladingen plutselig stopper og ikke starter igjen. I tillegg opplever flere at ladingen ikke vil starte i det hele tatt. Dette betyr at man er nødt til å sjekke hele tiden om bilen fortsatt lader. Dette opplever mange av oss som svært krevende og frustrerende. Forslagstillerne har samlet inn informasjon fra flere andelseiere som disponerer en fast ladestasjon. Vi har fått vite at flere har slitt med disse problemene helt siden de kom i 2021. Mange av oss lader bilen sin om natten. Flere forteller om at de om morgenen ofte kommer til en bil som ikke har ladet. De av oss som er avhengig av bil til jobb, har derfor sett seg nødt til å hurtiglade bilen på morgenen før de drar på jobb. Dette er først og fremst svært kostbart i lengden. Det har også ført til at man kommer for sent på jobb. Dette er svært uheldig. En tredje konsekvens er at det er kjent at hurtiglading sliter på bilens batteri, så dette vil, i tillegg til å være svært frustrerende for personen det gjelder, også være lite bærekraftig på sikt.

Andelseierne som opplever dette, forteller om en utbredt metode de bruker for å unngå å komme til tom tank. Metoden går ut på å ha på flere alarmer på mobilen i løpet av natten. På denne måten kan de stå opp og sjekke om ladingen fortsatt pågår eller om den er avsluttet. Samtlige forteller om at ladingen som regel alltid har stoppet. Dette gjør at man er nødt til å fortsette med de jevnlige alarmene i løpet av natten. En annen metode noen bruker er å ringe til Charge365 og be dem om å følge med på ladingen til den aktuelle ladestasjonen og starte den igjen dersom den stopper. Dette har Charge365 sagt ja til noen ganger, men andre ganger sier de at de ikke har kapasitet på grunn av problemer hos mange kunder.

Forslagsstillerne har vært i kontakt med noen av de som har fått skiftet ut sin ladestasjon. De har fortalt at dette ikke har gjort situasjonen bedre, snarere tvert imot. De opplever nå problemet med at ladingen stopper enda oftere.

Vi har forsøkt å lade bilene våre flere andre steder og med andre ladere. Men vi opplever kun problemer her i borettslaget, alle andre steder går det knirkefritt.

Andelseierne som opplever disse problemene, har forsøkt å ta kontakt med styret mange ganger. En gjenganger er dessverre at man opplever at styret ikke er behjelpelige med å løse problemene. Man blir enten henvist til Charge365 (som for øvrig kun har ansvar for betalingsløsningen, det er Zaptec som har ansvar for laderne). Flere opplever også å ikke få svar på henvendelsene sine.

En av forslagsstillerne har ukentlig kontakt med Charge365. De viser til Zaptec (som vi også er i jevnlig kontakt med). Zaptec viser tilbake til Charge365 og til styret i borettslaget. Vi ser oss nødt til å løfte dette her nå fordi vi som kun er andelseiere ikke formelt kan snakke på vegne av flere. Vi har derfor ingen reell mulighet til å gjøre mer med dette. Vi har ikke mulighet til å bestille reparasjon på en ladestasjon eller be om reklamasjon på en ladestasjon. I tillegg har vi snakket med Forbrukerrådet, men igjen er det borettslaget (styret) som må løfte dette fordi det er de som har inngått avtalen - ikke oss som enkeltpersoner.

Endring er nødvendig

Vi mener ikke at man nødvendigvis må finne en annen leverandør av ladestasjoner eller skifte ut laderne. Det vi vil med dette forslaget er å få til en løsning der styret, som er de eneste som har makt til å gjøre noe med ladere som ikke fungerer, får et formelt og uomtvistelig ansvar for å ta tak i det dersom laderne vi betaler for ikke fungerer. Man kan kanskje tenke at dette er selvsagt, men vi er mange som gjennom flere år har erfart at systemet slikt det er nå ikke fungerer.

Forslagsstillerne vil understreke at selv om ikke alle har problemet, mener vi at det gagner alle i borettslaget vårt at det vi alle tross alt er med på å betale for av tjenester, fungerer. Vi tenker derfor at vi må bidra til fellesskapet og gjøre et siste forsøk på å løse dette problemet mange av oss har, slik at alle får tilbake nattesøvnen. Vi håper at alle stemmer FOR dette forslaget slik at vi alle kan trives enda bedre her i borettslaget vårt. På forhånd tusen takk.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot at denne saken vedtas. Styret har allerede ansvaret for at ladestasjonene fu ngerer. Styret har jevnlig dialog med både leverandør og borettslagets elektriker. Så snart det oppdages feil så blir dette utbedret. Styret får varsling ved feil på ladestasjonene og får også beskjed når det er utfordringer hos charge365/Zaptec. Styret har dog ingen mulighet til å overprøve den tekniske informasjonen vi får fra leverandør eller elektriker, da styret ikke besitter dyptgående teknisk kompetanse på ladestasjoner for elbil. Sty ret lener seg derfor på de fagpersonene vi er i kontakt med.

Styret har byttet ut ladestasjoner der hvor disse har feilet og har også sørget for å gjøre tekniske grep som har som mål å bedre oppetiden på ladestasjonene. Styret bruker mye tid og ressurser på å følge opp ladestasjonene og at disse virker som de skal.

Styret har videre også undersøkt andre leverandører av betalingsløsninger, men det er ingen informasjon som tilsier at dette ville vært mer gunstig for borettslaget/de som benytter ladestasjonene. Styret har også, i for bindelse med nye ladestasjoner i veien rundt lekeplassen, undersøkt alternativer til Zaptec. Styret har etter en h elhetlig vurdering valgt å fortsette med Zaptec.

Kostnader i forbindelse med vedlikehold på ladestasjonene vil bekostes av de som benytter ladestasjonene da styret legger opp til at dette skal være selvfinansierende. Styret har som beskrevet ovenfor ansvaret for at ladestasjonene fungerer, men er ikke ansvarlig for eventuelle merkostnader som kan oppstå ved feil og/eller ma ngler med ladestasjonene som er utenfor styrets kontroll.

Det siste året (fra mars 2023 og ut februar 2024) har det vært 8 479 ladesesjoner fra våre ladestasjoner. Det er ladet totalt 186 811 kWh. Styret har relativt få henvendelser fra beboerne som benytter ladestasjonene gitt o mfanget av lading.

Styret vil fortsette å følge opp ladestasjonen uavhengig av hva som vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får ansvar for at ladestasjonene i borettslaget fungerer. Dersom en ladestasjon ikke fungerer som den skal, er styret ansvarlig for å ordne opp i dette. Styret er ansvarlig for å innhente nødvendige opplysninger fra andelseieren(e) som benytter seg av ladestasjonen, og deretter ta dette med seg videre til leverandøren. Styret er ansvarlig for å avtale eventuell reparasjon eller reklamasjon med ansvarlig leverandør. Ved en eventuell reklamasjon på ladestasjonen som følge av skade som ikke kan sies å skyldes andelseierens aktivitet, skal styret ta ansvar for eventuelle kostnader knyttet til dette.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **83**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

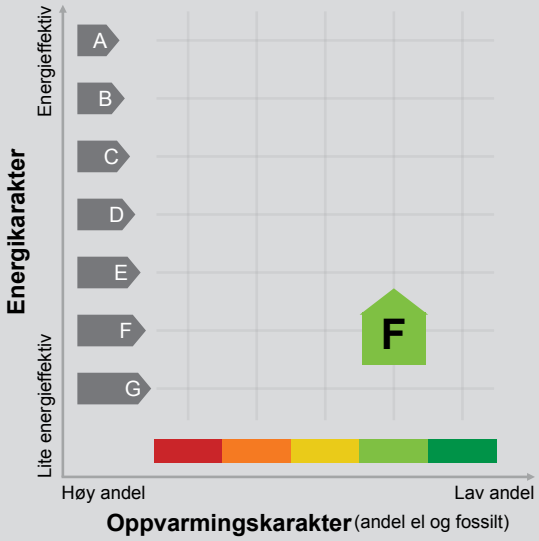
PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Lars Hertaas /s/
Møteleder (Styreleder)

Tor Yngve Olsen /s/
Protokollvitne

ENERGIATTEST

Adresse	Haakon Tveters vei 56
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80332572
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-3697
Dato	02.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

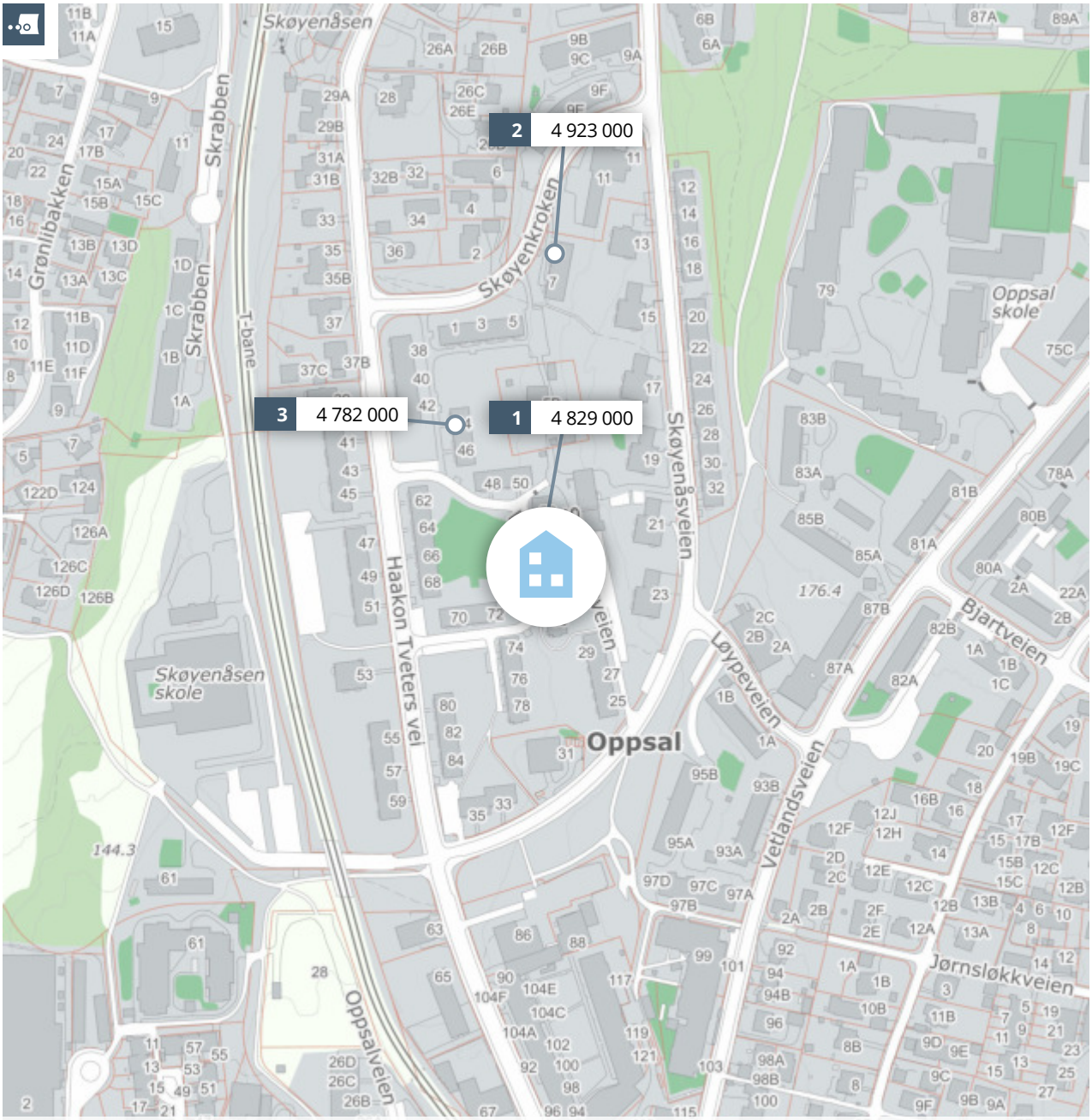
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

HAAKON TVETERS VEI 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håvard Haugstulen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haakon Tveters vei 56, 0686 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1954

GNR 146 BNR 238 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS OPPSALTOPPEN

Verdivurdert til

4 700 000

78 000	4 778 000	74 656
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	64 m²
BRA	64 m²
Byggeår	1954

Fellesutgifter	4 020
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haakon Tveters vei 54 64 m² 1955 1. etg 2 sov	26.06.2024	4 300 000	**4 750 000**	79 000	4 829 000	**75 453**
2 Skøyenkroken 9 64 m² 1954 4. etg 2 sov	29.05.2024	4 600 000	**4 840 000**	83 000	4 923 000	**76 922**
3 Haakon Tveters vei 44 64 m² 1954 2. etg 2 sov	13.08.2024	4 680 000	**4 700 000**	82 000	4 782 000	**74 719**

Haakon Tveters vei 56 - en gjennomført 3-roms andelsleilighet, med god og gjennomgående planløsning i høy 1.etasje. Her bor man i et populært område, med gangavstand til T-bane, skole, Oppsal senter, Østensjøvannet og flotte turmuligheter i Østmarka. Utenfor stuen har leiligheten en hyggelig balkong med markise, vendt ut mot et barnevennlig fellesområde med lekeplasser og store grøntarealer.

Stuen er meget pen og innbydende med plass til ulike soner, mens kjøkkenet ligger i eget rom med god skapplass og integrerte hvitevarer i moderne innredning fra 2020. Baderommet ble oppgradert med nye fliser i 2020, og er utstyrt med regnfallsdusj og varme i gulvet, og leiligheten har to stilfulle soverom med garderobeskap. Fyring er inkludert, og to eksterne boder gir god lagringsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Haakon Tveters Vei 56
Andelsnr. 105 Orgnr. 948544474 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
183-24-0209

Meglerforetak: Premiere Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Håvard Haugstulen
Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 45 42 02 39
E-post: havard.haugstulen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater