OPPSAL TERRASSE 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Verdivurdering
Verdivurdering
Egenerklaering_Signed.pdf
Tilstandsrapport
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Ekspedisjonsdokument - boligblokk 18.11.1974
Reg. kart
S-2051
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OPPSAL TERRASSE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 18.03.2025

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: Tore Hessen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oppsal terrasse 2, 0686 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1977

GNR 144 BNR 1612 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS OPPSAL

Verdivurdert til

5 810 000

493 000	6 303 000	64 948
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	2 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	8 284
Formue	13 674
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

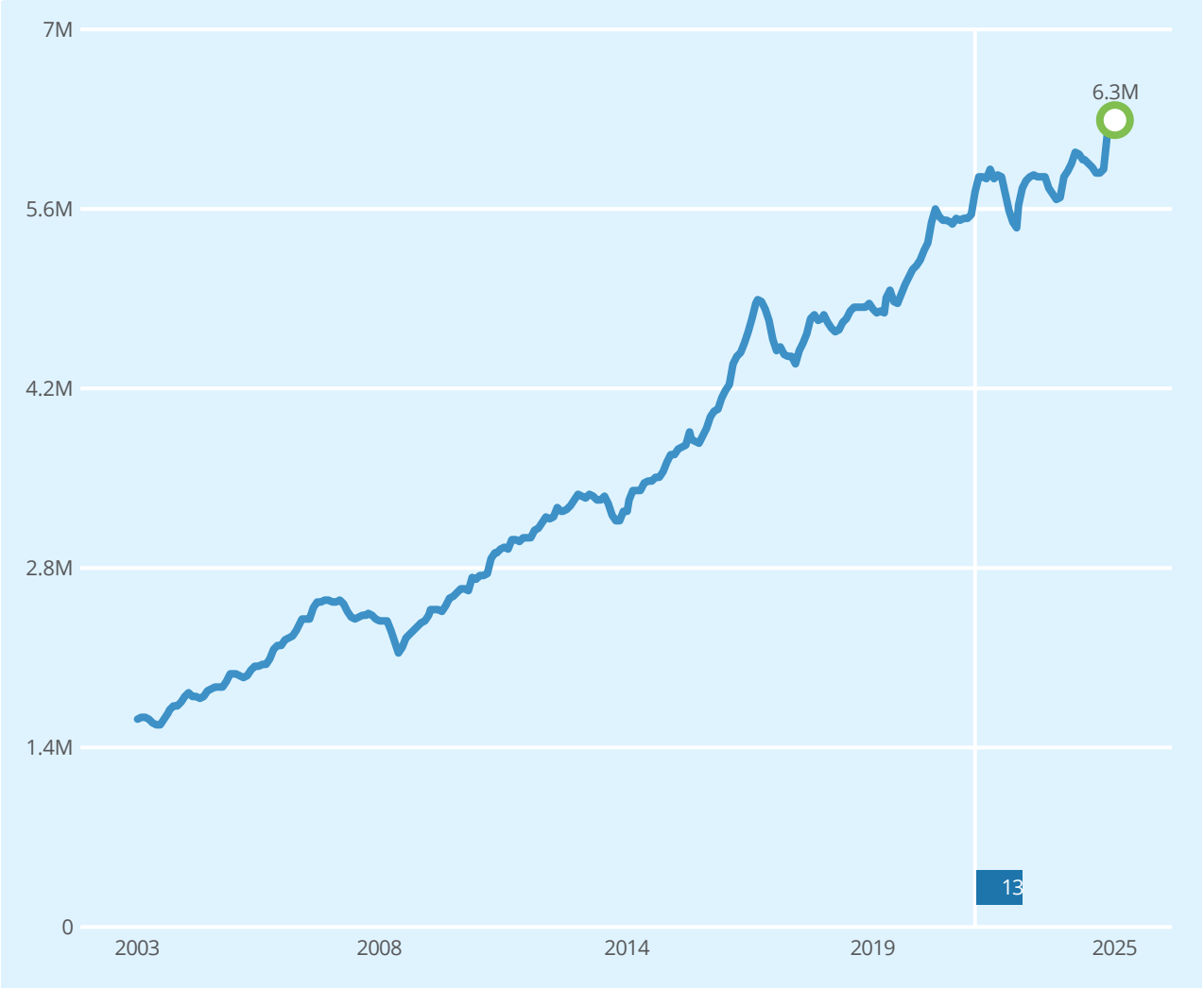
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oppsal terrasse 2 97 m²	1977	6. etg	2 sov	14.10.2024	6 480 000	**7 400 000**	498 000	7 898 000	**81 423**
2	Oppsal terrasse 2 79 m²	1976	9. etg	2 sov	17.07.2024	6 000 000	**6 150 000**	412 000	6 562 000	**83 063**
3	Oppsal terrasse 2 94 m²	1976	4. etg	2 sov	11.11.2024	6 300 000	**6 300 000**	159 000	6 459 000	**68 713**

Stor 3-roms leilighet beliggende på et høydedrag med fantastisk utsikt over Østensjøvannet. Leiligheten anses som et oppussingsobjekt, men med alle funksjoner intakt. Garasjeplass og stor skjermet terrasse med sol fra ca kl. 12/13 til den går ned (midtsommer).
Veldrevet borettslaget med flere velferdsrom til glede for beboerne.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+6 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 686 OSLO nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

25
dager

Leiligheter solgt i 686 OSLO siste 6 mnd

31
leiligheter solgt

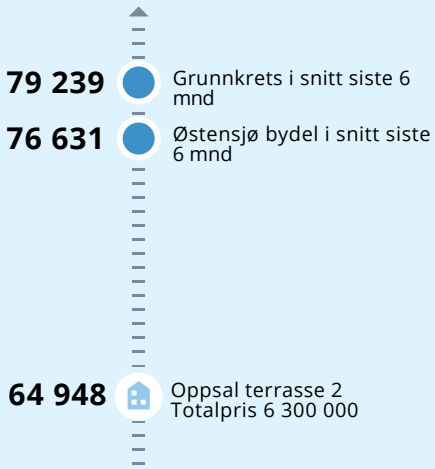


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OPPSAL TERRASSE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 18.03.2025

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: Tore Hessen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oppsal terrasse 2, 0686 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1977

GNR 144 BNR 1612 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS OPPSAL

Verdivurdert til

5 810 000

493 000	6 303 000	64 948
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	2 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	8 284
Formue	13 674
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

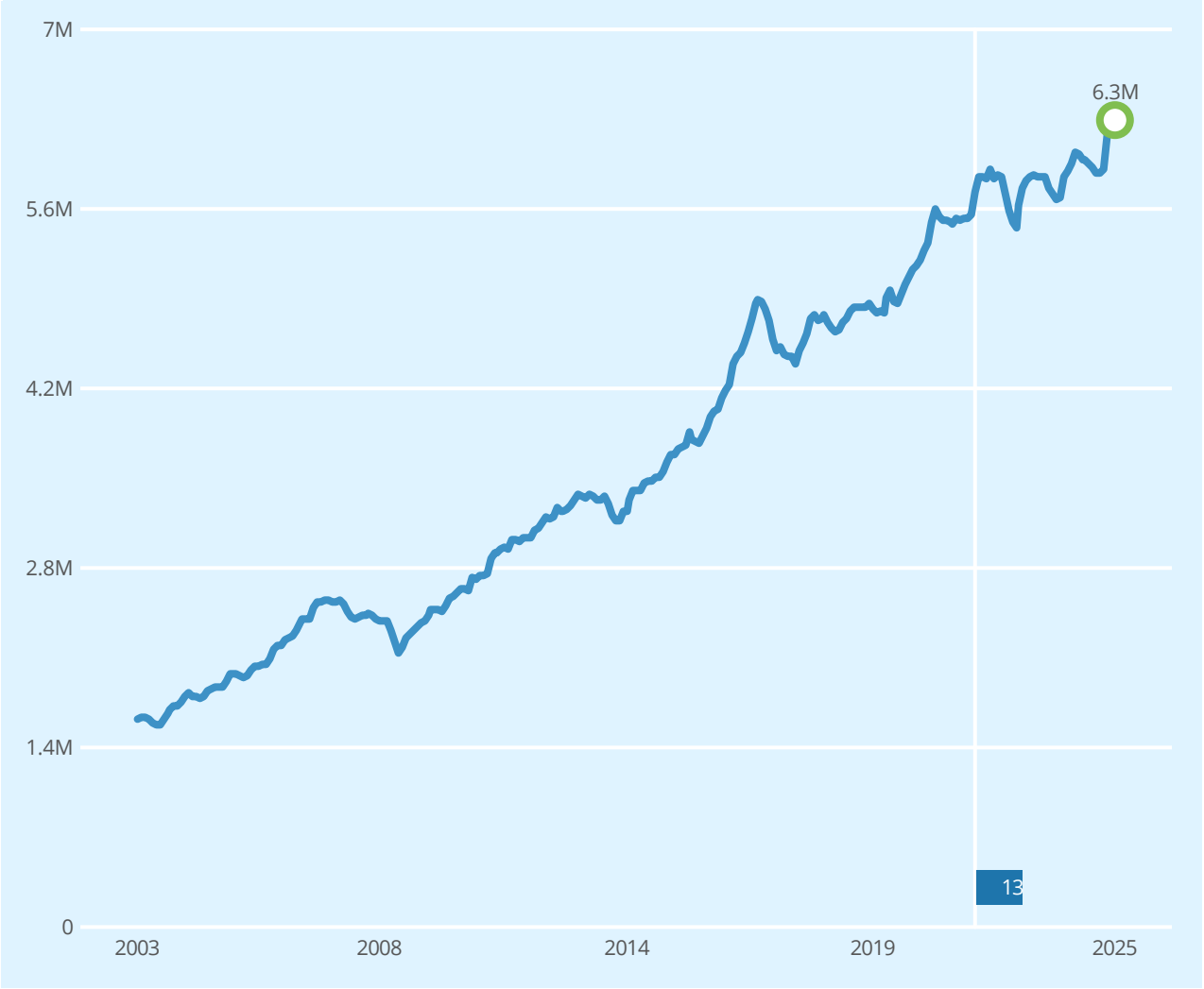
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oppsal terrasse 2 97 m²	1977	6. etg	2 sov	14.10.2024	6 480 000	**7 400 000**	498 000	7 898 000	**81 423**
2	Oppsal terrasse 2 79 m²	1976	9. etg	2 sov	17.07.2024	6 000 000	**6 150 000**	412 000	6 562 000	**83 063**
3	Oppsal terrasse 2 94 m²	1976	4. etg	2 sov	11.11.2024	6 300 000	**6 300 000**	159 000	6 459 000	**68 713**

Stor 3-roms leilighet beliggende på et høydedrag med fantastisk utsikt over Østensjøvannet. Leiligheten anses som et oppussingsobjekt, men med alle funksjoner intakt. Garasjeplass og stor skjermet terrasse med sol fra ca kl. 12/13 til den går ned (midtsommer).
Veldrevet borettslaget med flere velferdsrom til glede for beboerne.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+6 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 686 OSLO nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

25
dager

Leiligheter solgt i 686 OSLO siste 6 mnd

31
leiligheter solgt

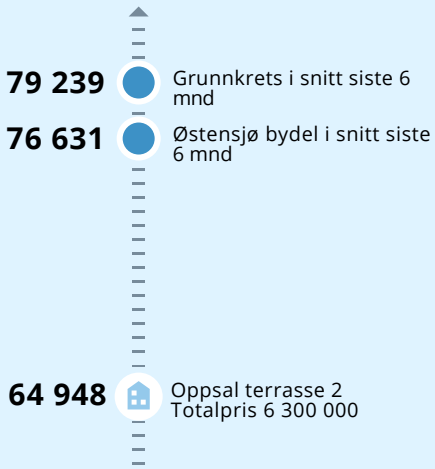


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250050

Selger 1 navn
Advokat Heidi Brandt

Gateadresse
Oppsal Terrasse 2

Poststed	Postnr
Oslo	0686

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Grete Merry Hansen og Rolf Hansen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Rolf Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250050

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250050

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Brandt	75903503d480abbc74e6c9610a8fe4962fe1aa3c	18.03.2025 09:20:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250050

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TILSTANDSRAPPORT

Borettslagsleilighet
Oppsal Terrasse 2
0686 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Morten Kjønniksen
Dato: 13/03/2025

Halvorsensvei 6
Blommenholm 1365
90024343
morten@mktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 1612
Hjemmelshaver:	Rolf Hansen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	43
Byggeår:	1977
Tomt:	13000 m²
Kommune:	301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tore Hessen, eiendomsmegler.
Befaringsdato:	12.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig via stikkledning
Avløp:	Offentlig via stikkledning
Adkomst:	Offentlig vei

OM TOMTEN:
Skrånet tomt opparbeidet med plen, busker og trær, asfaltert gjesteparkering.

OM BYGGEMETODEN:
Terrasse blokk oppført med bærende betongkonstruksjoner i etasjeskillere og vegger. Fasader forblendet med teglstein og malte betongoverflater. Flatt tak tekket med papp.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom, oppvarming osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Boligen fremstår med noe elde og slitasjes og mangel av vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, men behov for generell oppgradering. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Stikkprøver tatt på romhøyder ved befaring er på tilfeldig valgt i rommets hovedhøyde. Det kan forekomme nedsenkninger eller kanaler i deler av rommene. Stikkprøver tatt på planhet gulv ved befaring, er tatt på tilgjengelige steder på befaringsdagen.

Romhøyder. Entré 237 cm, gang 236 cm, gang 259 cm, stue 239 cm, kjøkken 258 cm, bad 259 cm, toalett 263 cm, bod 262 cm, bod 262 cm, soverom 238 cm, soverom 239 cm.
Planhet gulv. Entré 10 mm, gang 29 mm, gang 21 mm, stue 18 mm, stue/spisestue 20 mm, kjøkken 21 mm, toalett 8 mm pluss sokkel for toalett, bod 5 mm, bod 25 mm, soverom 9 mm, soverom 29 mm.

DOKUMENTKONTROLL:
Det ber fremlagt ferdigattest fra Oslo kommune, dattert: 30.01.1978.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger. Fliser og malte flater bad, malt strie toalett og kjøkken, plater med tre mønster stue, vindfang, gang og begge soverom. Malte flater to boder.
Tak. Malte slette flater alle rom.
Gulv. Fliser bad, toalett og vindfang. Malt gulv i liten bod og laminat ellers.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Felleskostnader, spesifikasjon av andel fellesgjeld og ellers bruk av felleskostnader må hentes inn fra regnskapsfører.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5. Etasje.	97			21	88	
8. Etasje.		2				
SUM BYGNING	97	2		21	88	
SUM BRA	99					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, gang, stue, kjøkken, gang, bad, wc, bod, bod, soverom, soverom.

BRA-e:

Bod i 8. etasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Rommene er definert utifra faktisk bruk ved befaringen, uavhengig av hva de er godkjent brukt som av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt. Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi (ikke kontrollmålt). Areal bod er runnet opp.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er undersøkt i dagslys. Noe begrenset tilkomst til vurderte bygningsdeler, da boligen ble ryddet og tømt, ellers ingen hindringer under befaringen. Møbler og inventar flyttes normalt ikke på under befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Lånt nøkkel.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

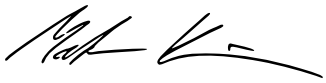
---

Ansvarlig for rapporten:

Morten Kjønniksen

Murmester/takstmann

13/03/2025



Morten Kjønniksen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Innredning med slette fronter, topp montert servant med ett- greps blandebatteri. Dusjkabinett med ett- greps blandebatteri, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Vannrør i stål og avløp i plast.

TG 2. Grunnet alder og sllitasje.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det ble ikke målt fall i hele dusjsonen på grunn av dusjkabinett. Fall på hovedgulv er innenfor gjeldende krav.

TG 2. Alder og slitasje.

Merknader: Dagens krav til høydeforskjell mellom topp flis ved terskel, til topp av slukrist er 25 mm. Krav til fall i dusjsone er 1:50, 1:100 ved nedsunket felt med minimum 10 mm. Det er også krav til fall på hele gulvet, minimum 1:100.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1977.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det ble ikke foretatt boring fra tilstøtende rom, da baderomsgulvet ikke har vært utsatt for fuktbelastning som følge av dusjkabinett, samt begrenset tilgang i tilstøtende rom. Fuktmålinger av tilstøtende overflater viste ingen forhøyede verdier. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gjør tilgangen for rengjøring mer utfordrende.
Det er ikke påvist membran, men antas at det er membran og at den er fra byggeår.

TG 2. Alder membran.
TG 2. Alder og slitasje baderom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Forventet levetid for membran er 20- 25 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 1977

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Innredning med profilerte fronter, flislagt kjøkkenbenk, toppmontert kum med ett-greps blandebatteri. Frittstående kjøleskap, fryser og komfyr med keramisk topp. Ventilator blåser ut i rommet under takventil. Kjøkken bærer preg av elde og slitasje og har behov for oppgradering. fliser på kjøkkenbenk bærer preg av skader i fuger.

TG 2. Elde og slitasje.
TG 2. Ventilator uten kullfilter eller avtrekk ut.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Separat toalettrom med toalett og servant.

TG 2. Alder og slitasje.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2009. Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Merknader: Forventet levetid for vinduer med glass er rundt 30 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på 21 m2 med terrassebord av tre. Rekkverk i stål og tre med liggende panel.

Merknader:

6. VVS

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det var ingen til stede som kunne opplyse om plasseringen av stoppekranen. Det er ikke montert Ballofix-ventiler på vannrørene til baderom eller kjøkken.

TG 2. Manglende mulighet for avstenging av vann.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ventil i tak på kjøkken, samt ventiler i vegg i stue og begge soverom. I tillegg er det ventiler i vinduene på de to soverommene. Det er mekanisk avtrekk på bad og toalett, med tilluft via spalte under døren til toalett og baderom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod med skrusikringer. Det gjøres oppmerksom på at flere av punktene er trukket ut da det ikke er mottatt egenerklæringsskjema.

Merknader:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger ikke egenerklæringsskjema siden salget er et dødsbo.
Oppvarming med varmekabel og stråleovn bad, panelovn i stue og begge soverom.
Parkering i felles garasje med dybde på 470 cm, bredde på 252 cm (Bås med to plasser med totalbedde på 504 cm),

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	1 Overflate vegger og himling
	TG 2. Grunnet alder og sllitasje.
1.1.2	1 Overflate gulv
	TG 2. Alder og slitasje.
1.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2. Alder membran.
	TG 2. Alder og slitasje baderom.
2.1	1 1
	TG 2. Elde og slitasje.
	TG 2. Ventilator uten kullfilter eller avtrekk ut.
3.1	Andre rom
	TG 2. Alder og slitasje.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2. Manglende mulighet for avstenging av vann.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

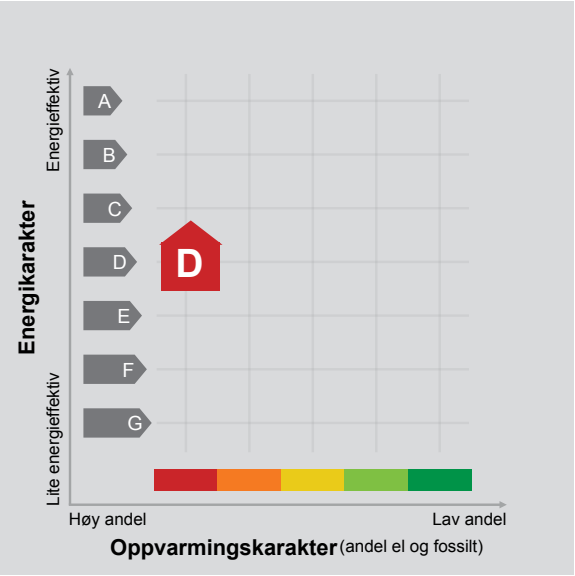
www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Oppsal terrasse 2
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1612
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80739168
Bruksenhetsnummer	H0515
Merkenummer	Energiattest-2025-90846
Dato	12.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Oppsal terrasse 2	80739168	H0515	0	0	43

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	20 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	201 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,06 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	6,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.3.2015

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 034 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	143,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 737 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	143,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 034 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 034 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 034 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Tore Hessen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005871@usermail.webmegler.no

8364138 482/5005 11.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.03.2025.

Boligselskap:	482 Oppsal Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	950.210.184
Andelseier:	Rolf Hansen (bo)
Leieobjektnr:	5005
Adresse:	Oppsal Terrasse 2, 0686 OSLO
Andelsnummer:	43
Borettsinnskudd:	kr 57.900,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87322374.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret godkjenner nye andelseiere: oppsalterrasse@styrerommet.no
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- IN-ordning: Det er vedtatt individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld (ett lån). Nedbetaling kan skje ved hovedforfall 30.3. og 30.9.
- Garasje: Garasjeplass følger med til de fleste leilighetene. Ved leie av plass, ta kontakt med styret.
- Energiavregning: Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med Entelios. Ved salg av leiligheten må eierskifteskjema/flytteskjema fulles ut. (Skjema fås ved henvendelse til Entelios på tlf.38 60 70 00 eller internett www.entelios.no).
- Varmt vann er inkludert i felleskostnadene.
- Felleskostnadene øker med 12% fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207561967	A	44.626.714,-	21 år 5 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS04-98208127462	A	7.602.130,-	28 år 3 md.	12		Flyt	5,59%

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 8.284,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.385,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	2.899,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	2.211,-	27.943,-	13.674,-	495.041,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207561967	433.691,-	2.899,-
* OBOS04-98208127462	58.424,-	343,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 493.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 06.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@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/Knut Andreas Jensen Oppsal Terrasse 2, 686 OSLO, e-post: knut.andreas.jensen@outlook.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir 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

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 482

Oppsal Terrasse Borettslag

Velkommen til årsmøte i Oppsal Terrasse Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
4. juni 2024 kl. 18:30, Oppsal kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av velferdskomitè
10. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Tverseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 0482 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 320.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Knut Andreas Jensen

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

- Gisle Nygaard
- Ingunn Stangeby

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

- Carolina Maira Johansen
- Cecilie Midtsjø
- Peter Courtney Roberts

Vedlegg

1. Valgkomiteen innstiller 2024.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Knut Andreas Jensen

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

- Lars Michal Tverseth

Sak 9

Valg av velferdskomitè

Roller og kandidater

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

- Cecilie Midtsjø

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Ingvild Ringstad
- Lars Stålesen
- May Brit Strait
- Randi Nielsen

Sak 10
Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Ingar Johannesen

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

- Arne Jørgensen
- Eva Ulrichsen
- Tove Steig

Vedlegg

1. Tom side.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Andreas Jensen	Oppsal Terrasse 2
Nestleder	Lars Tverseth	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Marit Sissel Kise	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Terje Midtsjø	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Mette Thoresen	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Kristin Holstad	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Peter C Roberts	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Ingunn Stangeby	Oppsal Terrasse 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Knut Andreas Jensen	Oppsal Terrasse 2
Varadelegert	
Lars Tverseth	Oppsal Terrasse 2

Valgkomiteen

Arne Jørgensen	Oppsal Terrasse 2
Ingar Johannesen	Oppsal Terrasse 2
Tove Karin Steig	Oppsal Terrasse 2
Eva Ulrichsen	Oppsal Terrasse 2

Velferdskomitè
Cecilie Midtsjø – Ingvill Ringstad – Lars Staalesen – Marit Kise – Randi Nielsen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post oppsalterrasse@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Oppsal Terrasse Borettslag
Borettslaget består av 136 andelsleiligheter.
Oppsal Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950210184, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
144 1612 1613

Første innflytting skjedde i 1977. 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 Terrasse Borettslag har en ansatt vaktmester i 50% stilling og 3 personer som har timebetalt renhold. 2 personer har timebetalt vaktmestertjeneste.

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.

Styrets arbeid

Om styrets arbeid i 2023-2024

Her omtales i korte trekk styrets arbeid i budsjettåret/valgperioden 2023, mens omtalen av utførte vedlikeholdsoppgaver mv spenner over årene 2023-2024.
Det viktigste her har vært omfattende vedlikehold i 4 leiligheter på bakkeplan grunnet vanninntrenging i gulv, samt soppdannelse i vegger grunnet fuktighet. I tillegg er det utført drenering av uteområder fra nordsiden av blokka og ned til hoved trappeløp/heis, samt totalrensing av hele avløpsanlegget fra samtlige leiligheter, inkludert hovedbunnledning.

Om styrets sammensetning
Styrets sammensetting etter forrige generalforsamling framgår av foranstående. På konstituerende styremøte i etterkant av generalforsamlingen ble Lars Tverseth valgt til nestleder. Samtidig ble en del andre funksjoner fastsatt/fordelt og fullmakter gitt. Av spesielle funksjoner medtas at Mette Toresen fungerer som HMS-kontakt, med styreleder som HMS-ansvarlig. Styreleder og nestleder har sørget for oppdatering og løpende informasjon på VIBBO, samt tatt hånd om og besvart alle henvendelser fra beboere, både på e-post og på VIBBO.
VIBBO er borrettslagets hovedinformasjonskanal, og alt som har med leilighetene å gjøre, skal formidles her.

Styremøter, organisasjon, kurs
Det er avholdt 11 styremøter inkludert 2 regnskapsmøter med OBOS. I tillegg kommer 4 beboermøter i perioden. Vaktmester er nå fristilt fra deltakelse i styremøtene, og all informasjonsflyt og oppfølging av vaktmester går igjennom styreleder.
Styret har fortsatt samarbeid med Oslo Entreprenørbedrift som bistår styret og lager en årlig rapport på den til enhver tid gjeldende bygningsmessige tilstand.
Vi vil i nær fremtid i tillegg inngå avtale med Servicealliansen for å ha to partnere å henvende oss til, dette for å oppnå best mulig konkurranse og kvalitet på det vil skal ha gjennomført. Ved større-/spesielle jobber prøver vi å hente inn tilbud fra minst en entreprenør til.
Arbeidsgjengen, ledet av Ole Nielsen, har i samarbeid med vaktmester organisert og utført løpende vedlikeholdsoppgaver til beste for borettslaget. Styret uttrykker en særlig takk for alt arbeidet og omtanken som nedlegges av de frivillige. Borettslaget har dessuten gartnergruppe som sørger for at beplantning og blomsterbed holdes i orden.

Velferdskomiteen som ledes av Marit Kise har sørget for engasjerende aktiviteter i velferdsrommene våre, til stor begeistring for beboerne.
Styreleder deltok digitalt på årskonferansen i OBOS. Ut over dette har styreleder og nestleder, i regi av OBOS, vært på kurs- og høstseminar i september -23 og på styrelederkonferanse i april -24. Mette og Marit har vært på kurs i regi av OBOS styrearbeid samt at Mette har deltatt i egenregi på kurs hos OPAK.

Informasjon, rundskriv mv
Vår informasjonsskjerm i inngangspartiet oppdaterer seg løpende i forhold til nyheter som legges ut på VIBBO, og viktig informasjon er her synlig for beboerne.
Det er i perioden utdelt mange info-skriv og meldinger til beboerne, i tillegg til et antall oppslag på tavlen i hovedinngangen.
Det er ellers gledelig at stadig flere aksepterer å få informasjonen kun elektronisk. Det vil spare styret for en god del arbeid med å trykke opp og omfordele info-skriv.
Er man i tvil om hvordan bruke VIBBO, ber vi om at dere tar kontakt med styret for å få hjelp. Vi prøver å sette alle i stand til å bruke VIBBO som informasjonskanal og som oppslagsverk.

Dugnader, velferdstiltak.
Det ble gjennomført vårdugnad 8. og 9. mai 2023 på fellesarealene våre, med god oppslutning. Vi har i tillegg leid inn containere 2 ganger, vår og høst, slik at alle hadde muligheten til å bli kvitt diverse avfall. På søppelrommet er det i tillegg satt inn en oransje returkasse fra Kirkens Bymisjon. Her kan alle beboerne levere brukte klesplagg. Denne blir tømt jevnlig.
Det er fortsatt stor aktivitet i velferdsrommene våre, til glede for de beboere som vil benytte seg av tilbudene. Mange har uttrykt stor glede over aktivitetene der, og vi er som borettslag heldige som har denne muligheten, ikke minst fordi aktivitetsrommene er en fin arena for sosial kontakt. Resultatet er at naboer blir kjent med hverandre, og det gir igjen mulighet til å få nye venner. Fellesrommene fremstår som godt egnet til de aktivitetene vi har.
Velferdskomiteen har som tidligere år, sørget for flaggheising på fastlagte dager, stått for servering på årsmøte og dugnad, arrangert 17.mai og sommerfest, samt julemarked og julegrantenning 1.søndag i advent. Komiteen har også hatt ansvaret for drift av velferdsrommene og aktivitetene som skjer der. Quiz, filmkvelder og foredrag kom som nye og populære aktiviteter høsten -23. Håndarbeidstreff, malekvelder, lesesirkel og sjakk ble videreført fra 2022.
Vårt bibliotek hvor beboerne kan låne og bytte bøker, håndteres på suverent vis av Gro. Dette er noe mange setter stor pris på.
Styret og velferdskomiteen har i samarbeid søkt om og fått innvilget kr 85.000,- til miljøtiltak (fra OBOS gir tilbake). Det gjorde at uteplassen ved hovedinngangen fikk oppgradering av blomsterkasser og sykkelstativ. Det er også satt ut benker og bord, og parasoller kommer i 2024. For midlene kjøpte vi også en stor TV-skjerm som brukes til mange formål.
Retningslinjene for utleie (p.t. gratis) av velferdsrommene ble revidert i et samarbeid mellom styret og velferdskomiteen. Revisjonen er basert på erfaringer fra første halvår 2023. Det kommer stadig henvendelser om mulighet til å bruke rommene, noe vi tar som bekreftelse på at dette er et flott tiltak.
Det er montert ny kodelås inn til velferdsrommene, og opplæring i bruk av programvaren vil foregå på vårparten før låsen settes i bruk.
Vi har redusert antall søppelkonteinere i søppelrommet med to. Dette er gjort ut fra observert behov, og det vil gi besparelse i forhold til kommunale avgifter.

I sum er det slik at vi har fått mange og positive tilbakemeldinger på velferdstiltakene fra beboere i blokka vår. Det har gitt oss inspirasjon og motivert oss til innsats!

Omfattende vedlikehold leilighetene 2007,2008,3005 og,3006 - bakkeplan.
Sommer/høst 2023.

Leilighet 2007 og 2008.
Det har vært fuktproblemer knyttet til disse leilighetene i mange år. Diverse selskaper har vært inne for å avdekke mulige feilkilder, dog uten å finne den direkte årsaken til problematikken. Det ble besluttet å bore ned fuktighetsmålere i gulvene for å måle fuktigheten i massen og i isolasjonen. Det ble målt hele 98 % fukt i grunnen. Noe måtte gjøres: skadene i leilighetene måtte utbedres og grunnvannsnivået senkes via ny drenering.
Midt i mai startet det valgte entreprenørfirmaet med nedpakking av innbo i alle rom i leilighet 2007. Alt innbo ble transportert til deres lager (Servicealliansen) for lagring under reparasjonen av leiligheten. Dette omfattet også innbo og utstyr fra uteområdet (på platting utenfor leiligheten), som redskaper og annet hageutstyr.
Etter at innboet var ute, ble det satt i gang rivning av gulv i stue, soverom og boder. Alt organisk og uorganisk materiale ble fjernet helt ned til grusen. Det ble avdekket synlige fukt og råteskader. Stedvis var grusen helt våt, særlig mot yttervegg. Utvendig platting og heller ble også fjernet da det skulle graves stikkrenner inn til vegg for drenering.
Grusnivået ble senket 6 cm for å gi plass til å erstatte gammel isopor med styroform plater som er mer motstandsdyktige mot fukt og ikke trekker vann. Etter påstøp med vanntetting mv fikk så leiligheten nye gulv, og diverse veggskader ble utbedret. Til sist ble alt innbo og utsyr bragt tilbake.
Samme gjennomføring er gjort i leilighet 2008. Det hører med i bildet at de aktuelle beboerne har fått en ny hverdag i et helt annet og forbedret inneklima.

Leilighet 3005 og 3006.
Leilighet 3006: Det ble her gjennomført kartlegging av kjellerdelen, med oppmåling av forskjellige rom samt fuktmåling med rapport. Parkettens underside i stue ble også kontrollert for mugg og for å sjekke om det kom fukt fra grunnen. I leilighet 3005 ble det revet ut parkett på et soverom for å vurdere om det under parketten var mugg etter fukt fra grunnen. Det ble så utarbeidet fuktrapport i hele kjeller/underetasje for begge leilighetene. Det ble så gjennomført de nødvendige arbeider for utbedre skadene og sikre mot ny vanninntrenging.

Utvendige arbeider med grunnen.
Mot slutten av august -23 starter de utvendige arbeidene. Det ble bygget en vei fra snuplass på nedre vei mot leilighet 2008, dette er for å avlaste oldtids veien under transport av utstyr og masser. Det ble lagt duk ned mot grunnen og et lag med subus for avlasting og beskyttelse av oldtidsveien.
Det ble deretter lagt ned drensrør foran leilighetene, helt fra nordenden av blokka. Området inn mot de aktuelle leilighetene ble avrettet, og det ble lagt duk og komprimeres masser før bæring til terrasseplattingene ble lagt. Deretter ble det laget nye platinger.

Varmekablene foran 2008 og mot inngangspartiet ble erstatte med nye, etter at ny drenering var lagt og området avrettet. Så ble betonghellene lagt tilbake i gangbanen. Det ble også etablert en ny dreneringskum på utsiden av inngangspartiet foran heisen på

bakkeplan. Her ble satt ned elektrisk pumpe med flottør for å få dreneringsvann ut av kummen.
Vedrørende nye terrasser som ble etablert foran 3006, 3005, 2007 og 2008: disse ble avsluttet 20 cm fra vegg mot bolig og 15 cm fra betong elementer ute i hagen. Denne avstanden ble fylt med singel for å sikre at det i fremtiden ikke dannes groe for mugg og mose på teglvegg på fasaden. Blomster og planter skal i fremtiden kun oppbevares oppe på terrassen i blomsterkasser eller krukker.
Under all transporten av materialer og maskiner/utstyr hadde vi flere møter med Østensjø terrasse veilag da deres veistrekning ble brukt som adkomstvei. De var veldig opptatt av eventuelle skader / slitasje på veien da denne strekningen er privat veistykke.
Den midlertidige veien som ble anlagt av HTV Entreprenør ble etter at alt arbeide var ferdig fjernet. De gjorde en vurdering og utbedret de skadene vi hadde påført i Østensjø terrasse.

Høsten 2023
Rensing av hele avløpsanlegget
Det ble gjennomført høytrykksspyling og rengjøring av stikkledninger fra sluk på bad og frem til stamme, samt fra etter vannlås på kjøkkenopplegg og frem til stamme. Dette omfattet også høytrykksspyling av stammer og bunnledninger frem til hovedledning.
Hele denne prosessen ble gjennomført mens den midlertidige veien var anlagt på utsiden av terrasseblokka, noe som gjorde det enkelt å komme til alle bunnledninger og alle leiligheter i nedre del av blokka.
Som følge av at det ble avdekket utfordringer med bunnledningen på tvers nede under leilighetene, må vi sørge for jevnlig kontroll av anlegget vårt fremover og gjennomføre spyling av anlegget med faste intervaller.

Tilbakeføring av for mye betalte vann og avløpsavgifter:
Vi har fått beregnet nytt arealer for vann og avløpskostnader. Dette gjør at vi får tilbakebetalt et anselig beløp, regnet 13 år tilbake i tid. Dette gir oss et godt økonomisk tilskudd, noe som er beskrevet under beboermøter som ligger på VIBBO. Tilbakeført for mye avgifter er nå godskrevet borettslagets konto med 1,4 mill. kroner hvorav 1 mill. kroner er satt på sparekonto.

Felles vannmålere montert.
Vi har fått på plass felles vannmålere for å se på vannforbruket i forhold til det kostnadsnivået vi i dag betaler vannavgift etter. Det viser seg at vi vil få god økonomisk besparelse ved å betale for forbrukt mengde vann i stedet for dagens ordning, der vi betaler ut ifra fast avgift og beregnet areal. Besparelsen vil ligge på ca. kr 190 000 kr pr år.

Varmekabler utfordringer.
Vi har gjennomført målinger av alle varmekabler i gangbanene våre. Mange av disse ligger i grenseland for å miste sin funksjon. Det vil bli iverksatt utbedring utover våren 2024.En stor del av dette er gjenstand for garantiarbeid, men er tidkrevende da det mange steder må pigges opp i betong.
Styret er orientert om både tekniske og økonomiske problemer knyttet til det automatiske snøsmelteanlegget i utvendige gangbaner.

Eierskifter og oppussingsarbeider
I perioden siden siste generalforsamling har styreleder etter fullmakt godkjent flere eierskifter av leiligheter i borettslaget. I forbindelse med eierskiftene er det ofte behov for oppussing/renovering. Styret har i den forbindelse oppfordret de nye eierne til å lese

igjennom husordensregler og følge med på VIBBO rundt hva man har anledning til å utføre i egen bolig under oppussing.
Styret forutsetter at ovennevnte blir fulgt og at man forholder seg til retningslinjene. Dette var beskrevet i forrige årsberetning, men beskrives igjen da dette er en viktig informasjon for terrasseblokkas beskaffenhet.

Vedlikeholdsplaner framover, planlagte aktiviteter – låneopptak nødvendig.

1. Vi har store utfordringer med taket hvor det er utført mange reparasjoner og lappet i takpappen mange steder. Dette er det informert om på beboermøter, og vi vil måtte gjøre noe med det i løpet av inneværende eller neste år.
2. Det er en lekkasje i bakken av varmtvann utenfor vindeltrappen helt syd, dette må utbedres.
3. Det er noen steder med store sprekkdannelser på tvers, skrått over murkonstruksjon, som kostnadsberegnes og ette hvert utbedres. Dette er viktig for konstruksjonens holdbarhet over tid og for å unngå påfølgende økte kostnader.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er som følge av vervet også overordnet HMS-ansvarlig, mens styremedlem Mette Thoresen er HMS-kontakt og er den som har fått i oppgave å drive det daglige HMS-arbeidet. De forskjellige områdene innenfor HMS-planen er gjenstand for systematisk gjennomgang og fornying. Vaktmester er en viktig samarbeidspart i dette arbeidet. Styreleder og vaktmester har nå løpende dialog rundt alle arbeidsoppgaver. Vinterstid utføres snørydding og strøing jevnlig. Vi har i 2023 inngått ny avtale etter at vårt tidligere selskap ble kjøpt opp.
Opprydding, både inne og ute, på borettslagets område er i tillegg til trivselsmomentet, sikring av adkomst og forebygging av brann, også å anse som et viktig HMS-anliggende. Styreleder og vaktmester har rutinemessig samtale og vurdering av vedkommende arbeidssituasjon og arbeidsmiljø.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av 4 leiligheter med vannskade.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. 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 Terrasse Borettslag.

Lån
Oppsal Terrasse Borettslag har 2 lån i OBOS-banken AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Honoraret er justert iht. avtale.
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.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Oppsal Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Terrasse 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

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.		**-1 714 844**	**3 732 823**	**-1 714 844**	**1 375 743**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-434 051	-2 620 518	-432 600	503 400
Fradrag for kjøp av anl.middel	14	-25 978			
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 659	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	12 300 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-5 791 923	-1 665 629	7 604 000	-1 212 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 962 378	-1 160 790	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 743	-730	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 090 586**	**-5 447 667**	**7 171 400**	**-708 600**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**25**	**1 375 743**	**-1 714 844**	**5 456 556**	**667 143**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 497 778	1 565 825
Kortsiktig gjeld		-1 122 035	-3 280 669
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**25**	**1 375 743**	**-1 714 844**

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 545 696	3 039 338	3 278 244	3 624 768
Innkrevde felleskostnader	2	6 984 072	6 187 934	6 962 756	7 519 232
Ladeinntekter EL-bil		91 556	125 042	70 000	70 000
Andre inntekter	3	124 751	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 746 075**	**9 352 314**	**10 311 000**	**11 214 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-574 184	-551 227	-647 000	-627 000
Styrehonorar	5	-300 000	-274 998	-275 000	-320 000
Avskrivninger	14	-8 659	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 625	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-17 000	-55 000	-55 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-173 810	-166 800	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-18 350	-293 831	-145 000	-145 000
Kontingenter		-27 200	-27 200	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-5 807 893	-6 538 666	-3 000 000	-1 440 000
Forsikringer		-760 413	-673 887	-741 000	-836 000
Kommunale avgifter	9	-1 533 455	-1 250 189	-1 466 000	-1 697 000
Energi/fyring		-1 431 543	-1 024 228	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-795 634	-789 271	-843 000	-880 000
Andre driftskostnader	10	-204 506	-191 029	-225 600	-215 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 663 898**	**-11 846 951**	**-8 910 600**	**-7 712 600**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-917 823**	**-2 494 637**	**1 400 400**	**3 501 400**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 962 378	1 160 790	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 044 555**	**-1 333 847**	**1 400 400**	**3 501 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	89 510	87 038	70 000	80 000
Finanskostnader	12	-2 568 116	-1 373 709	-1 903 000	-3 078 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 478 606**	**-1 286 671**	**-1 833 000**	**-2 998 000**
ÅRSRESULTAT		**-434 051**	**-2 620 518**	**-432 600**	**503 400**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-434 051	-2 620 518		

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 450 000	28 450 000
Tomt		1 001 583	1 001 583
Andre varige driftsmidler	14	17 320	1
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		146 459	146 533
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 615 462**	**29 598 217**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		198 675	206 010
Andre kortsiktige fordringer	16	66 461	85 428
Driftskonto OBOS-banken		2 186 494	861 135
Driftskonto OBOS-banken II		0	29 997
Skattetrekkskonto OBOS-banken		46 002	40 087
Sparekonto OBOS-banken		48	111 422
Sparekonto OBOS-banken II		98	231 711
SUM OMLØPSMIDLER		**2 497 778**	**1 565 825**
SUM EIENDELER		**32 113 240**	**31 164 042**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Annen egenkapital	17	-32 707 557	-32 273 507
SUM EGENKAPITAL		**-32 693 957**	**-32 259 907**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	55 842 776	52 297 077
Borettsinnskudd	19	7 700 400	7 700 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	141 986	145 803
SUM LANGSIKTIG GJELD		**63 685 162**	**60 143 280**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		364 293	793 210
Skyldige offentlige avgifter	21	71 756	64 665

Påløpte renter		265 705	10 889
Påløpte avdrag		103 999	0
Påløpte kostnader		265 527	2 363 777
Annen kortsiktig gjeld	22	50 756	48 129
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 122 035**	**3 280 669**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 113 240**	**31 164 042**
Pantstillelse	23	111 200 800	103 400 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Knut Andreas Jensen/s/	Lars Tverseth/s/	Marit Sissel Kise/s/
Terje Midtsjø/s/	Mette Thoresen/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.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 951 156
Eiendomsskatt	64 864
Leietillegg for påbygg	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 439 947
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	105 749
Overført til kapitalkostnader	-3 545 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 028 020**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leiefritak i forbindelse med skade/korreksjon	-43 948
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 984 072**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	62 141
Oslo Tegl og Puss AS - reklamasjon	62 610
SUM ANDRE INNTEKTER	**124 751**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-412 207
Påløpte feriepenger	-50 755
Arbeidsgiveravgift	-109 968
Arbeidsklær	-1 254
SUM PERSONALKOSTNADER	**-574 184**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 794, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 975
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 350**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse Øyvind Moe AS	-341 220
Best Totalentrepenør AS	-3 562 500
Drift/vedlikehold bygninger	-385 540
Drift/vedlikehold VVS	-649 893
Drift/vedlikehold elektro	-351 286
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 578
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 069
Drift/vedlikehold brannsikring	-168 253
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-183 302
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 565
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 688
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 807 893**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-64 901
Vann- og avløpsavgift	-1 100 616
Renovasjonsavgift	-367 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 533 455**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 800
Container	-24 539
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 628
Verktøy og redskaper	-8 541
Driftsmateriell	-20 645
Vakthold	-16 892
Renhold ved firmaer	-10 957
Snørydding	-27 866
Andre fremmede tjenester	-21 961
Kontor- og datarekvisita	-14 921
Trykksaker	-1 926
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 480
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 794
Andre kontorkostnader	-5 906
Telefon, annet	-7 390
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 081
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-550
Bank- og kortgebyr	-3 020
Velferdskostnader	-14 609
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-204 506**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 082
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 887
Kundeutbytte fra Gjensidige	74 541
SUM FINANSINNTEKTER	**89 510**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 314 742
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 658
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 290
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-212 426
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 568 116**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1977	28 450 000
SUM BYGNINGER	**28 450 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1612 og 1613

Depositum kr 13 500 + renter er innbetalt på sperret konto ifm utleie av lokaler.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor nr. 1		
Tilgang 1992	103 152	
Avskrevet tidligere	-103 151	
		1
TV		
Tilgang 2023	25 978	
Avskrevet i år	-8 659	
		17 319
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**17 320**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-8 659**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	34 750
EL-bil lading avsatt september-desember	31 711
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**66 461**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-41 509 601
Egenkapital fra IN tidligere	7 990 365
Egenkapital fra IN 2023	2 962 378
Reduksjon EK fra IN	-2 150 699
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-32 707 557**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 800 000	
Nedbetalt i år	51 949	
		-7 737 130
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesats 3,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-2 000 000	
Nedbetalt i år	2 000 000	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesats 4,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-2 500 000	
Nedbetalt i år	2 500 000	
		0
OBOS-banken AS		
Renter 31.12: 1,58 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2017	-70 812 562	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 525 120	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 229 053	
Nedbetalt tidligere, IN	7 990 365	
Nedbetalt i år, IN	2 962 378	
		-48 105 646
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-55 842 776

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1977	-7 642 500
Tilført 2015	-57 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 700 400**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-141 986
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-141 986**

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-46 002
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 754
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-71 756**

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-50 756
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-50 756**

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 700 400
Pantelån	55 842 776
Påløpte avdrag	103 999
Beregnede IN-forpliktelser	8 802 044
TOTALT	**72 449 219**

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

Bygninger	28 450 000
Tomt	1 001 583
TOTALT	**29 451 583**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87322374. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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 - 2024	Div. rehabilitering	1. Ferdigstillelse av leilighet 2007,2008,3005 og 3006 i forhold til vanninntrenging i gulv i grunnen.. 2. Lagt ned ny drenering på utsiden av blokka fra nord og ned til inngangspartiet ved heisen. 3. Etablering av ny drenerings kum på utsiden ved utgangen bakkeplan nede. 4. Utbedring av div. vannlekkasjer i flere leiligheter. 5. Kartlegging av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter i 9 etg. 6. Utbedring av flere vannlekkasjer fra taket i 9 etg. 8 Laget ny gesimskant over sydveggen med ny taktekking (garantisak) 9. Utført mange brudd på varmekabler i gangbaner med oppigging av betong. 10.Montert opp ny vannmåler på hovedinntak i garasjen. 11. Montert opp ny avtrekksvifte på tak søppelrom med automatisk styring av viftehastighet.
2022 - 2023	Rehabilitering ventilasjonsanlegg	
2022	Rehabilitering ventilasjonsanlegg	Ventilasjonsanlegg kartlegging, rensing og oppgradering til samtlige leiligheter. Montering av nytt brannvarslingsanlegg i garasje og fellesrom. Nytt tak over søppelrom og boder i 8 etg. Satt opp ny informasjonsskjerm i inngangspartiet. Ferdigstilt inngangspartiet. Skjøtet rør og tettet flere vannlekkasjer i rørsystemet til varmt og kaldtvann.
2021	Div. rehabilitering	Salg av det gamle styrerommet Rehabilitering og ferdigstillelse av sydveggen etter vanninntrenging i leiligheter Oppgradering og støpt ny såle utenfor inngangspartiet med nye møbler i inngangspartiet. Oppussing av velferdsrommene. Fortsatt utbedringer og rehabiliteringer på varmtvanns anlegget. Full gjennomgang og kontroll av hovedtak (Hesselberg tak) må legges om innen 5 år.

		Ny drenering yttervegg bakkeplan utenfor leilighet 1014. Nye håndløpere rettløpstrapper. Utbedret mange brudd varmekabler gangbaner.
2019 - 2020	Ladeanlegg og rehabilitering	Etablering av Zaptec ladeanlegg Rehabilitering av øst og nordveggen Renovering av trappeløp Renovering av varmtvannsforsyningen Div. Legging av epoxybelegg hoved trappeløp 3 og 4 etg. Oppussing av søppelrommet Opprydding etter avsluttende leieforhold i fellesrommene.
2014 - 2017	Fasaderehabilitering	Det ble avholdt ny ekstraordinær generalforsamling 27.3.2014 hvor styret fikk fullmakt til å låne inntil kr 80 000 000. Dette skal gjøres: · Eksisterende teglfasade mot Østensjøvannet rives. Fasaden etterisoleres med 50mm mineralull og kles på nytt med ny teglfasade. · Gjenbruk av terrasseheller. · Terrassedekker isoleres som tidligere. · Nye terrasserekkverk med glassfronter, nye trapper. · Snøsmelteanlegg i innstøpt betongpåstøp i gangbane. · Nye markiser og nye lamper
2011	Tjenesteleilighet, fasader	Renovering av tjenesteleilighet (8009). Utbedring av teglfasader på øst- og sørvegg.
2010	Blomsterkasser, ventilasjonsanlegg	Oppgradering av alle blomsterkassene over heisen. Rensing av ventilasjonsanlegget. Skifte av ventilasjonsvifte i garasjen.
2009	Utskifting av vinduer og terrassedører.	Utskifting av vinduer og terrassedører.
2008	Nytt tak, blomsterkasser og ny asfalt	Nytt tak i 9 etg. Rehabilitert alle blomsterkasser. Ny asfalt på gjesteparkeringen.
2007	Reparasjoner av tak	Diverse reparasjoner av tak. Lekkasje i konstruksjon og tak. Nytt kabel-TV anlegg
2006	Heisen rehabilitert og oppgradert.	Heisen er rehabilitert og oppgradert. Utvendige betongutbedringer. Ny asfalt i nedkjørselen.

		Utvendig lekkasje ved leil 7001 er utbedret. Vannlekkasje i 6 leil utbedret. Årsaken er byggkonstruksjonen. 3 mellomganger er malt.
2005	Ny garasjebelysning.	Ny garasjebelysning. Oppgradering av heisstol.
2004	Videoovervåking garasje/boder, varmekabl	Videoovervåking av garasje og boder. Full rehabilitering av vannskadet leilighet. Nye varmekabler i garasjeinnkjøringen.
2003	Hovedtavle, stoppkran, nødlys	Feilsøking og feilretting av alle elektriske hovedtavler. Montering av nødlys i garasjen. Utskifting av gamle stoppekraner i leilighetene. Effektstyring for bruk av fellesstrøm.
2001	Modernisering av heis.	Modernisering av heis.
2000	Isolering av vinduer på vestveggen.	Isolering av vinduer på vestveggen.
1999	Utskifting av inngangsdører.	Utskifting av inngangsdører. Montert varmefilter på hovedledning for vanntilførsel.
1998	Gangbro, varmekabler, trapper	Gangbro over garasje reparert. Nye varmekabler. Utvendige trapper og byggets sydvegg er impregnert.
1997	Heis, varmegjenvinning, inngangsdører	Sprekkdannelser i heissjakt er rengjort og tettet. Monternt varmegjenvinningsanlegg. Lekkasjer i utvendig murvegg tettet, hellegang rettet opp samtidig. Ca. 40 inngangsdører skiftet ut.

0482 Oppsal Terrasse Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder foreslås:

Navn: Knut Andreas Jensen Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 3018
epostadresse: knut.andreas.jensen@outlook.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Gisle Nygaard Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 8001

epostadresse: gislenygaard@hotmail.com

Navn: Ingunn Stangeby Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 9011

epostadresse: ingunn.stangeby@gmail.com

Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Peter Courtney Roberts Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 7013

epostadresse: pcroppsal@gmail.com

Navn: Cecilie Midtsjø Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 5015

epostadresse: midtsjo68@gmail.com

Navn: Carolina Maira Johansen Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 2016

epostadresse. maisound7@gmail.com

som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Knut Andreas Jensen Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 3018
epostadresse: knut.andreas.jensen@outlook.com

som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars Michal Tverseth Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 7017
epostadresse: lars.tverseth@gmail.com

Som valgkomite foreslås:

Dette året skal styret foreslå valgkomite, og vil sende egen innstilling.

Dato: 17.mars 2024

I valgkomiteen for Oppsal Terrasse borettslag:

Arne Jørgensen	Oppsal Terrasse 2, leilighet 6009
Ingar Johannesen	Oppsal Terrasse 2, leilighet 4006
Tove Karin Steig	Oppsal Terrasse 2, leilighet 3002
Eva Ulrichsen	Oppsal Terrasse 2, leilighet 7010

Tom side

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24
Selskapsnummer: 482 **Selskapsnavn:** Oppsal Terrasse Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Oppsal Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer: 950210184
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:30, Oppsal kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Tverseth er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse den digitale registreringen og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble Ingvar Botnen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets underskudd mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 320.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Godtgjørelse til velferdskomitèen

Godtgjørelse for velferdskomitèen foreslås satt til kr 25.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Velferdskomitèens godtgjørelse settes til kr 25.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Knut Andreas Jensen

Følgende stilte til valg:
Knut Andreas Jensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gisle Nygaard
Ingunn Stangeby

Følgende stilte til valg:
Gisle Nygaard
Ingunn Stangeby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Peter Courtney Roberts
Carolina Maira Johansen

Cecilie Midtsjø

Følgende stilte til valg:
Peter Courtney Roberts
Carolina Maira Johansen
Cecilie Midtsjø

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Andreas Jensen

Følgende stilte til valg:
Knut Andreas Jensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Michal Tverseth

Følgende stilte til valg:
Lars Michal Tverseth

10. Valg av velferdskomitè

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Midtsjø

Følgende stilte til valg:
Cecilie Midtsjø

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Nielsen
Ingvild Ringstad
May Brit Strait
Lars Stålesen

Følgende stilte til valg:
Randi Nielsen
Ingvild Ringstad
May Brit Strait
Lars Stålesen

11. Valg av valgkomitè

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingar Johannesen

Følgende stilte til valg:
Ingar Johannesen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Arne Jørgensen
Tove Steig
Eva Ulrichsen

Følgende stilte til valg:
Arne Jørgensen
Tove Steig
Eva Ulrichsen

Signert digitalt 05.06.24: møteleder Lars Tverseth/s/ - protokollvitne Ingvar Botnen/s/

VEDTEKTER

Vedtekter

for Oppsal Terrasse borettslag org .nr 950210184.
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.2006, endret 09.05.07, 23.05.2018, 24.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Oppsal Terrasse 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) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan ikke 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 èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
Totalt 10 % juridiske andelseiere.

(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 kan på 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, jf.pkt. 2-1-2.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som 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.

4-2 Overlating av bruk
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) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

(6) 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, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som terrassegjerder, dører og vinduer innvendig og utvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. .

(4) 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.

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Rensing av sluk som ligger på andelseiers terrasse påligger borettslaget. Gangveier på terrasser og renhold av disse er borettslagets ansvar.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(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.

Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk. Pkt. 6-1-2 tillegg; Borettslaget vil stille til disposisjon maling og beis for ytre vedlikehold.

(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 fire andre medlemmer med tre 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. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

Sist endret på generalforsamling 23.5.2018

Oppsal terrasse Borettslag er andelseiernes egen eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget vil kunne påvirke husleienivået.

For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne og for å holde en så god standard som mulig, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser, men skal sikre oss ordnete og hyggelige forhold i borettslaget.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Brudd på husordensreglene kan anses som mislighold. Henvendelser til styret i forbindelse med husordenen skjer skriftlig og legges i styrets postkasse.

Leilighetene
Leiligheter, terrasser, fellesrom og fellesområder må brukes slik at vi sjenerer hverandre minst mulig. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0600. Støyende ervervsmessig virksomhet tillates bare etter avtale med lagets styre.

Et uttrykk for godt naboskap er at vi varsler våre nærmeste naboer dersom vi skal ha en festlig anledning som kan medføre støy.

Det er strengt forbudt å koble oppvask- og vaskemaskin til varmtvannet. Ved ombygging av bad, arbeider med vann og elektrisitet, skal styret varsles før arbeidet igangsettes. Det må kun benyttes autoriserte håndverkere med ansvarsrett og våtromssertifikat for at arbeidene skal være forsvarlig utført.

Det er ikke tillatt å koble vifter direkte til avtrekkskanaler. Ventilator på kjøkkenet skal være montert i god avstand fra avtrekkskanal, minimum 20 cm.

Det er ikke tillatt å blokkere noen av ventilasjonsavsugene i leilighetene, enten ved å skru igjen eller tildekke ventilasjonen med plast eller på annen måte. Skal ventilasjonsanlegget virke i alle leiligheter, må lufta kunne suges ut gjennom ventilene og frisk luft må kunne komme inn i lukene over vinduene.

Terrassene
Det er bare tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på terrassene. Vanlig kullgrill lager sjenerende røyk og er plagsomt for naboene. Derfor er det ikke tillatt å bruke kullgrill. Gassbeholdere til gassgrill skal lagres ute på terrassene, ikke i boder eller garasje.

Sykling, bruk av rulleskøyter/rullebrett eller ballspill er ikke tillatt på gangveiene. Det er heller ikke tillatt å sende opp fyrverkeri fra terrassene.

De ytre terrassene utenfor hver leilighet er fellesområder og må ikke møbleres eller beplantes så det er til hinder eller sjenanse for andre.

Beplantning
Beplantning i kasser på indre terrasser må være sikret slik at ikke jord kommer ned og hindrer drenering under hellene.

Det er ikke tillatt å bruke terrasseområdene som foringsplass for småfugler. Fuglebrett, meiseboller, fuglenek etc. skal ikke settes opp på terrassene. Fuglemat er også mat for mus og rotter og slike skadedyr ønsker vi ikke på borettslagets område.

Markise
Ved skifte av markiseduk skal kvalitet, farge og utseende på duken være tilnærmet lik den som ble valgt ved markisutskiftningen i 2015.

Rengjøring av treverk
"Terrassegulv, skillevegger og håndløpere er av sibirsk lerk. Dette materialet er brannbehandlet og renhold må derfor skje skånsomt.

Treverket skal kun vaskes med grønnsåpe og vann. "Husvask eller "Kraftvask" kan virke etsende på den membranen som ligger under terrassedekkene og på sluket i nedløp. Disse stoffene må derfor IKKE brukes til vask av utvendig treverk og lignende.

Treverket er ellers vedlikeholdsfritt og vil etter hvert få en naturlig gråfarge. Treverket skal IKKE males, oljes eller beises."

Rengjøring av betongdekke
"Betongdekke – gangveier/fellesarealer/trapper. Betongflatene må IKKE behandles med syrer eller syrebaserte rengjøringsmidler, kun vann og skurekost."

Fjerning av snø og is i det private inngangspartiet
Primært anbefales elektrisk gummimatte for smelting av snø. Disse kan bestilles hos firmaet "Isfritt v/Henning Femtehjell, telefon 40 40 24 04. Beboer må selv betale for dette.

Sekundær løsning er et kjemisk stoff som heter "Miljøsmelt". Dette forhandles av Pervaco, telefon 06 321 eller 64 83 98 00. Beboer må selv skaffe og betale for dette. Stoffet er imidlertid svært kostbart å bruke. **Dyrehold**

Hunder
Det er tillatt med hunder i borettslaget etter søknad til styret. Unntak er hunderaser nevnt bl.a. i Politivedtektene for Oslo og lov om dyrevern. Skjema for hundehold (vedlagt) fylles ut og returneres styret i borettslaget. Hunden skal være ID-merket før registrering. Det er vedtatt båndtvang året rundt på borettslagets områder. Hundeeier pålegges å bruke hundepose.

Registrert hundeeier er rettslig og økonomisk ansvarlig for skader hunden påfører personer eller eiendom. Som eiendom regnes bygningsdeler, planter og grøntanlegg osv. Eier eller den som leier hunden skal til enhver tid ha kontroll, slik at ubehagelige/farlige situasjoner ikke oppstår.

Ved klage på hundeholdet pga lukt, bjeffing eller annet, tas dette først opp direkte med eier. Dersom dette ikke fører frem, sendes klage til borettslagets styre. Ved berettiget klage kan styret pålegge eier å ordne opp i årsaken til klagen, eller kreve hunden fjernet.

Reglene for hundehold er en del av husordensreglene og hundeeier er forpliktet til å følge disse. Retningslinjer for hundehold er vedtatt av generalforsamlingen og er inntatt i den hvite permen under Vedlegg.

Katter og andre dyr
Generalforsamlingen har vedtatt at det ikke er lov å ha utekatt, ilder, minigris, krypdyr som slanger og lignende.

Renhold
Vasking av heis og inngangspartier besørges av borettslaget. Dette gjelder også renhold på gangveiene. Når det gjelder høytrykkspyling av hellene medfører dette en del støy og bør unngås på varme, fine sommerdager når folk sitter ute på terrassene. Øvrige fellesrom og fellesområder må holdes rent og ryddig til enhver tid.

Søppel og avfall
All søppel må pakkes forsvarlig inn før det legges i kassene i søppelrommet. Dypfryste varer må tines og renne av før de kastes, da tiningsprosessen medfører mye søl på gulvet i søppelrommet. Kaffefiltre må renne av og pakkes godt før de kastes. Kast aldri brannfarlig avfall i søppelrommet.

Søppelrommet er for husholdningsavfall og papir. Det er egne kasser for aviser/papir /papp. Papir som kastes i disse kassene skal ikke ligge i plastposer, da papiret går til gjenvinning. Kartonger skal brettes sammen.

Bruk søppelrommet med omtanke.

Større ting som møbler, TV og hvitevarer må beboerne selv frakte vekk. Dette kan leveres på Grønmo Avfallsanlegg eller Brobekk Avfallsanlegg, Brobekkveien 87. Ved kjøp av nye hvite og brune varer er det etablert en returordning slik

at selger plikter å ta gammelt utstyr i retur. Annet spesial- og miljøavfall som sparepærer, lysstoffrør, batterier mv skal også leveres til butikker som plikter å ta i mot dette.

I gangen ved postkassene er det satt opp en papirkurv som kun er beregnet på uønsket reklame.

Heisen
For å holde utgiftene til heisen nede, må vi unngå uforsvarlig bruk av heisen. Ved inn og utflytting er det viktig at heisen ikke overbelastes da dette kan føre til meget kostbare reparasjoner. Hold orden i heisrommet.

Dersom noen blir sittende fast i heisen, trykk på alarmknappen i 5 sekunder og vaktselskapet Securitas blir varslet. Securitas vil innlede en høytalende samtale med deg.

Det er ikke tillatt å sperre heisdøren i åpen tilstand da dette medfører at dørmotoren blir ødelagt og påfører oss unødige kostnader.

Garasje og parkering
Vi skal parkere på våre respektive plasser i garasjen. Gjesteparkeringen utenfor garasjen er forbeholdt gjester. Inn- og utkjøring i garasjen skal foregå ved meget lav hastighet. Det gjøres oppmerksom på at det er parkering forbudt i Oppsal terrasse. Garasjeregler er inntatt i den hvite permen under Vedlegg.

Parabolantenner /antenner
Det er ikke tillatt å montere antenner/parabolantenner på borettslagets terrasser/balkonger eller tak.

Video-overvåking
Video-overvåking er montert i garasjen, (inne i garasjen og ved inn/ut kjøringen), i boder og ved hovedinngangen i tråd med Datatilsynets regler.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.
Henvendelser til styret i forbindelse med husorden skjer skriftlig.

REGLEMENT FOR HUNDEHOLD

(VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 16. JUNI 1980)

Alle hunde-eiere i borettslaget plikter å sette seg inn i og følge de regler som er gitt for slikt dyrehold av borettslagets generalforsamling, og de vedtekter som er gitt av myndighetene om samme forhold.

Tidligere var det et dyreutvalg i borettslaget.

Klager over beboeres hundehold skal rettes skriftlig til styret. Dersom styret finner klagen berettiget, forplikter hunde-eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten. Hvis så ikke skjer, forplikter hunde-eieren seg til å fraflytte leiligheten.

FORPLIKTENDE ERKLÆRING OM HUNDEHOLD

Hunde-eiere i borettslaget skal undertegne en erklæring hvor man forplikter seg til å følge regler for hunder i borettslaget. Erklæringen gjelder et bestemt dyr, slik at styret til enhver tid har oversikt over hvilke og hvor mange dyr som finnes i borettslaget. Brudd på erklæringen kan ansses som mislighold av leiekontrakten.

FORANDRINGER I BEBOERS DYREHOLD

Alle forandringer som oppstår i dyreholdet, meldes til styret, så som salg, avliving ol. De som akter å anskaffe hund, plikter å melde fra til styret.

HUNDE-EIERS ERSTATNINGSANSVAR

Hunde-eiere i borettslaget plikter å erstatte enhver skade som deres dyr påfører person eller eiendom i borettslaget.

BÅNDTVANG

Innenfor borettslagets område, både bygning og tomt, er det alltid båndtvang for hunder.

LUFTING

Lufting av hund må ikke foregå i sandkassen, på lekeplassen, terrasser, parkerings-plasser, grøntanlegg, veier eller stier i borettslaget. Hvis hunden likevel legger igjen ekskrementer på slike steder, plikter eieren å gjøre rent etter dyret. Dette ansvar påhviler dyrets eier selv om andre midlertidig "låner" dyret.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som holder hund forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Lufting av hund skal skje utenfor borettslagets område og tilgrensende turvei. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

3. Dersom det kommer berettiget klage over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en alminnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

4. Brudd på erklæringen kan anses som mislighold. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den.....

Andelseier..... Leil. nr.....

ORDENSREGLER FOR GARASJEN

1. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler samt nødvendig tilleggsutstyr i form av ekstra dekk/hjul og takgrind. For avvik fra denne regel må det innhentes samtykke fra borettslagets styre. Bil og eventuelt tilleggsutstyr skal anbringes innenfor den tildelte oppstillingsplass slik at det ikke er til ulempe for naboene.

2. Det er forbudt å forlate bilen andre steder enn på egen oppstillingsplass. Dette gjelder også ved kortvarig av- og pålessing.

3. Unødvendig rusing av motor må ikke forekomme i garasjen. Reparasjoner, skifting av olje, smøring og vask skal ikke forekomme på oppstillingsplassen. Leieren har plikt til å holde sin plass ren for fett og oljeflekker samt avfall av enhver art. Det er anledning til å ta ut strøm for godkjente motorvarmere. Uttaket kan også benyttes for håndlampe og støvsuger. For å unngå eksosmerker skal bilen parkeres med fronten mot veggen.

4. Bilen må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen eller for skader påført bilen. Den enkelte bileier er ansvarlig for skader påført personer, andres biler eller tilleggsutstyr, garasjen eller bygget forøvrig. Dette gjelder også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.

5. Bilen skal holde lav fart (10 km/t) og ha nærlys påslått ved inn- og utkjøring i garasjen. Særskilt aktsomhet skal vises ved de tre utgangsdørene til 7. etasje. Forbikjøring skal ikke forekomme med mindre oppfordringstegn er gitt av stillestående bil.

6. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som benytter garasjen skal sørge for at dørene går i lås etter seg, likeledes påse at ingen uvedkommende får adkomst gjennom dørene eller åpen port ved inn- og utkjøring.

7. Leieren kan overta bruksretten til oppstillingsplassen når styrets skriftlige samtykke foreligger. Samtykke kan bare gis når utleieren skriftlig har oppgitt den påtenkte leierens navn, adresse, telefon og bilens registreringsnummer. Ved fremleie til andre enn borettslagets medlemmer, skal kun automatportens nøkkel utleveres til leieren. Det påligger utleieren å påse at ordensreglene blir utlevert til leieren og fortsatt blir overholdt under et fremleie. Styret kan uten forutgående varsel tilbakekalle sitt samtykke til leieforholdet dersom ordensreglene ikke blir overholdt, eller et av borettslagets egne medlemmer ønsker å leie oppstillingsplassen.

8. Styret kan gi pålegg om renhold og andre forhold vedrørende bruken av plassen som ikke er nevnt foran.

9. Disse ordensregler går inn som en del av leiekontrakten.

FREMLEIE AV GARASJER

Vi har fra flere beboere fått henvendelser om fremleie av garasje og spørsmål om sikkerheten i garasjen i denne forbindelse.

Bruksoverlating som inngås skal styret gi skriftlig samtykke til.

Ved bruksoverlating må nedenstående skjema fylles ut og leveres styret.

Dessuten vedlegges en kontrakt som ble utarbeidet sammen med ordensreglene den gang de ble vedtatt, og som kan brukes av leieren om ønskelig.

Jeg utleier min garasjeplass nr. _____

til

Navn på leietaker

Adresse leietaker

Bilnr. Leietaker

Navn på fremleier - beboer i Oppsal Terrasse

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

KONTRAKT FOR LEIE AV GARASJEPLASS

Utleier: ----------

Leier: ----------

1. Leieforholdet gjelder garasjeplass i Oppsal Terrasse Borettslag, plass nr.----------.

2. Leieforholdets varighet
Avtalen gjelder f.o.m. ……og leieforholdet opphører uten oppsigelse den ……..
I Leietiden kan avtalen sies opp av partene med 1 - en - måneds varsel.

3. Leiesum
I leie betales kr …….. pr. måned, som betales forskuddsvis og uoppkrevet den 1. i måneden. Utleier kan kreve leiesummen endret med 30 dagers varsel. Ved forsinket betaling av leien belastes leietaker morarente p.t. 12 % i.h.t. lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100.

4. Bruk av garasjeplassen
Leietakeren forplikter seg til å behandle garasjen og eiendommen med aktsomhet og å rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Fremleie er ikke tillatt. Forøvrig inngår ordensregler for garasjen av 28. april 1987 som en del av leiekontrakten.

5. Leierens avtalebrudd
Blir leien ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig påkrav er sendt, kan utleieren si opp avtalen umiddelbart og uten søksmål etter § 13-2, tredje ledd, bokstav a og b i tvangsfullbyrdelsesloven. Det samme gjelder når leietiden er ute og leietakeren ikke har overgitt besittelsen av plassen til utleieren.
Gjør leieren vesentlige brudd på leieavtalen, kan utleiren heve avtalen. Leietakeren plikter da å fjerne bilen fra garasjen. Leietakeren kan ikke fremsette motkrav på utleieren med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.
En leietaker som mister disposisjonen etter vesentlig mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden, med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie.

6. Verneting
Partene vedtar eiendommens verneting som sitt i alle tvister som gjelder denne kontrakten. Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtalen. Avtalen er utferdighet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav utleieren og leieren beholder hvert sitt eksemplar, mens det tredje sendes styret i borettslaget.

Oslo, den ----------

Utleier: ---------- Leietaker: ----------

EKSPEDISJONSDOKUMENT - BOLIGBLOKK 18.11.1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: 144/989 Vei 1510 - Opsal	Journalnr.: 74/3420	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-
Arbeidets art: Boligblokk (terrassehus)	Innlevert: 18.11.74.	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Byggemelder: Cappelen og Rodahls ark.kontor, Jacob Allsgt. 28, Oslo 3.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen. 27 NOV. 1974

T. Amundsen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet.~~

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~

Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden.~~

Oslo veivesen, den 30/10-75

T. Solum.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 OKT 1975

Skj. B-13. 2000. Andvord. 26401/72.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL, HERSLEBSGT. 19, OSLO 1

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 NOV 1975

B E K R E F T E L S E

Undertegnede, Otilde Løvseth, kan med dette bekrefte at Fagbygg A/S har min tillatelse til å benytte en del av min eiendom til riggområde i forbindelse med bygging av Oppsal terrassehus. Det er under forutsetning av at firmaet skal rydde opp etter seg og sette området i samme stand som før de tok det i bruk.

Oslo, den 31-10-75

Otilde Løvseth

.....

Otilde Løvseth

CAPPELEN OG RODAHLS ARKITEKTKONTOR MNAL

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 NOV 1975

Ing. S. Bangsund
O B O S
Hammersborg Torg 1

OSLO 1

7. november 1975

VEDR. OPPSAL TERRASSEHUS KJØKKENINNREDNING

I Bygningskontrollens approbasjon av tilleggsanmeldte tegninger - datert 30. okt. d.å. - blir det pålagt å forandre kjøkkeninnredninger. Dette begrunnes med at arbeidsplassen får for lite dagslys.

Etter å ha vurdert saken grundig, er vi kommet til at selv om dette kan være en ulempe, må vi si oss uenig i at skapseksjonene blir fjernet. Vi tror de fleste leieboere vil foretrekke ikke å ha innsikt til kjøkkenet fra stuen, og mener at innredningen ikke bør endres.

Vi ber OBOS uttale seg om dette.

Med hilsen

CAPPELEN OG RODAHLS
ARKITEKTKONTOR

Einar Dahle

Kopi:
Oslo Kommune Bygningskontrollen
Herslebsgt. 19 OSLO 5

Kopi Elster
Bangsund
Bygningskontrollen

14. november 1975

Cappelen & Rodahl arkitektkontor,
Jac. Aallsgt. 28,

482-A-6 SB/ip

OSLO 3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 NOV 1975

Vedr.: Kjøkkeninnredninger - Oppsal Terrassehus.

Vi viser til Deres brev av 7.11.75 vedrørende kjøkkeninnredninger, og bekrefter herved at vi er enig i Deres utredning av kjøkkenløsningen, med unntak av plass for kjøleskap. Denne må utvides noe, d.v.s. være større enn 60 cm, og ikke baseres på innebygd kjøleskap.

Vi forutsetter skjermet vegg mot stuen (h = 210 cm) også bak kjøleskapet.

Med hilsen
Oslo Bolig og Sparelag
(OBOS)

T. Elster
Teknisk sjef

S. Bangsund

Kopi sendt Oslo kommune, bygningskontrollen.

Oslo Kommune
Kontoret for park- og idrettsanlegg
Kingosgt. 17 Tlf. 38 18 70

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 NOV 1975

Bygningskontrollen
Herslebs gate 19

OSLO 5

Deres ref: MS/GL.
J.nr. 74/3420

Deres brev: 21.10.75

Vårt ref: SOB/RL.
612A

Saksbehandler:

Dato: 20. november 1975

GNR. 144 BNR. 989 VEI 1510 - OPPSAL. BOLIGBLOKK (TERRASSEHUS).
BYGGHERRE: OBOS.

Vi viser til Deres ekspedisjon av 21.10.75 og ekspedisjon fra Cappelen og Rodahls arkitektkontor datert 19.9.75.

Kontoret for park- og idrettsanlegg er enig med Reidar Fønnebø, kfr. brev av 31.8.75, i at forhager og stikkveier mellom bebyggelsen og oldtidsveien sløyfes helt og at feltet tilplantes med hassel.

Vedrørende gangveiforbindelsene nord for bebyggelsen ned mot Oldtidsveien foreslår kontoret for park- og idrettsanlegg at gangveien lengst nord sløyfes helt. Forbindelsen fra gangvei 9156 bør foregå mest mulig utenfor regulert turveiareal. Konfr. vedlagte kartutsnitt hvor kontorets forslag er avmerket med gul farge.

./.

Beplantningen rundt kvartalslekeplassen kan ikke godtas. Artsvalget bør passe med eksisterende vegetasjon i området. Kontoret for park- og idrettsanlegg foreslår derfor at det velges hassel ved en eventuell beplantning rundt kvartalslekeplassen.

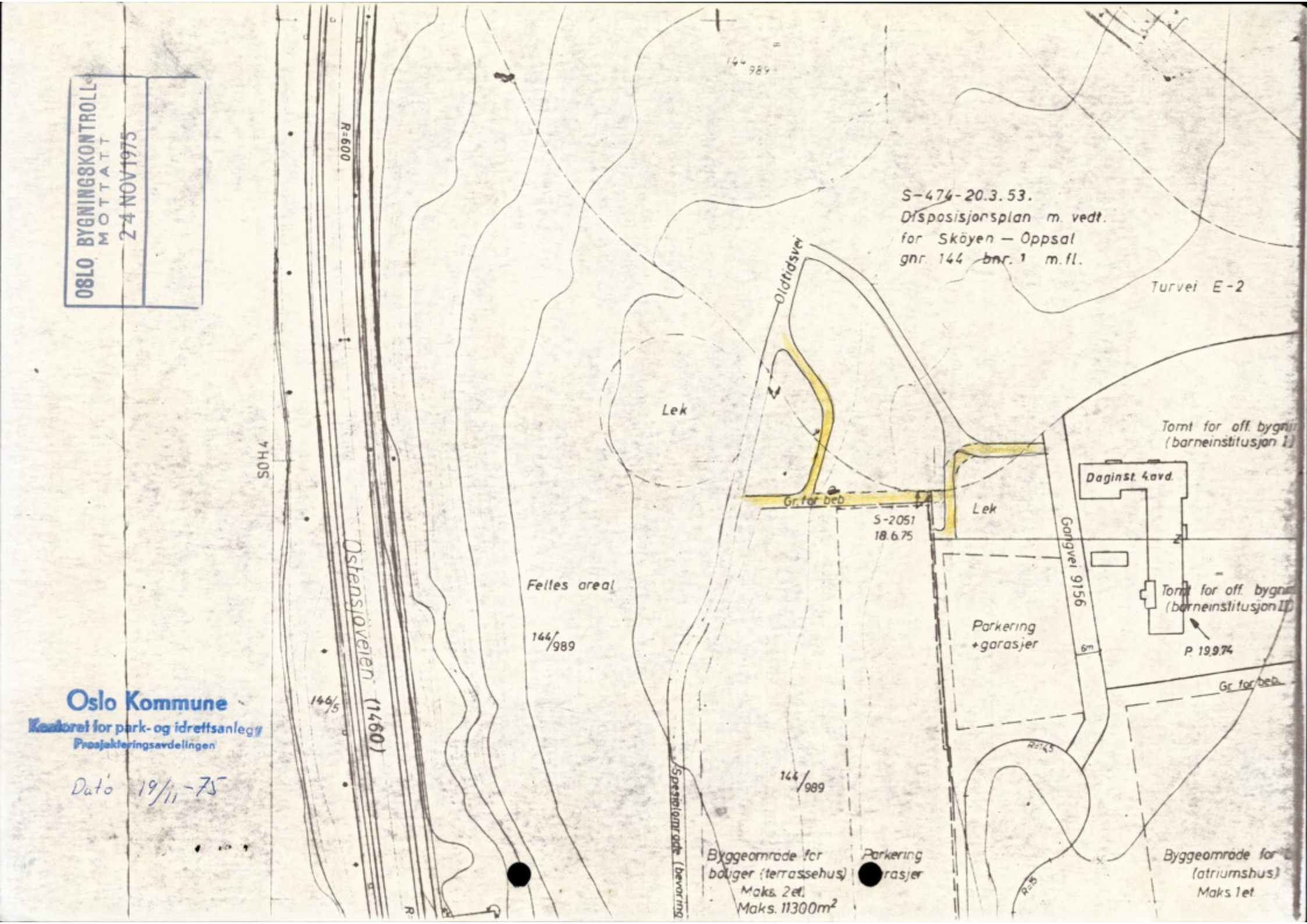
Ved innsending av utomhusplan skal all eksisterende vegetasjon innmåles. Eksisterende vegetasjon som foreslås beholdt og ny vegetasjon skal vises. Dessuten skal nye høyder og slukpunkt vises på planen.

Beskyttelse av eksisterende vegetasjon som foreslås beholdt skal foretas

Kontoret for park- og idrettsanlegg

Øystein Syvertsen
prosjekteringssjef

Svein Ole Breland
/Svein Ole Breland
landskapsarkitekt


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 NOV 1975
S-474-20.3.53.
Disposisjonsplan m. vedt.
for Sköyen – Oppsal
gnr. 144 bnr. 1 m.fl.
Turvei E-2
Oldtidsvei
Lek
Gr. for beb.
S-2051
18.6.75
Lek
Gangvei 9156
Daginst. 4 avd.
Tomt for off. bygn
(barneinstitusjon I)
Tomt for off. bygn
(barneinstitusjon II)
P. 19.9.74
Parkering
+garasjer
Gr. for beb.
Felles areal
144/989
146/5
Østensjøveien (1160)
R=600
SOH4
Spesialområde (bevaring
Byggeområde for
boliger (terrassehus)
Maks. 2 etl.
Maks. 11300 m²
Parkering
garasjer
Byggeområde for
(atriumshus)
Maks. 1 etl.
R=45
R=5
Oslo Kommune
Kontoret for park- og idrettsanlegg
Prosjekteringsavdelingen
Dato 19/11-75

20/10-75. 7 måtte paa byplan sjefen dir stadfestedt s-2018
reg.best. som er nye endret i forhold til de som ble godkjent av rådet og som har ligget til grunn for opprettelsen av S
§§ utgått (omhandler oppheving av forhandlerbestemmelser)

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for del av gnr.144 bnr.989 og del av gnr.146 bnr.1 m.flere, Oppsal-Byggeområde for boliger, spesialområde (bevaring av oldtidsvei) tomter for offentlig bebyggelse (barneinstitusjoner), friområde (turvei) og trafikkområde (vei og gangveier), Oslo kommune

§ 1.

Det regulerte området er avsatt til:

a) Byggeområde for boliger. Terrassehus-/atriumhus- bebyggelse.
b) Byggeområde for offentlig bebyggelse/barneinstitusjoner.
c) Friområde/turvei.
d) Trafikkområde/offentlig vei/gangvei.
e) Spesialområde/bevaringsområde.

KOMMUNIKASJONS-RÅDMANNEN
001124 14 APR 75
18-1-15

§ 2.

Innenfor byggeområdet for boligene skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplass til hver boligenhet, hvorav 1 plass er under tak. Til terasse- og atriumhusbebyggelsen er anvist arealer av biloppstillingsplassene.

§ 3.

Tomten for offentlig bebyggelse/barneinstitusjoner kan bebygges i maks. 1 etasje. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.

§ 4.

Trappeforbindelsen fra Østensjø terrasse og østover til vei 1510 skal være fellesareal/gangvei for boligbebyggelsen innenfor reguleringsområdet (på deler av gnr. 146 bnr. 1 og gnr.144 bnr. 989 m.fl.) og eksisterende villaeiendommer langs Østensjø terrasse (gnr. 147 bnr. 81, 80, 79 og gnr. 146 bnr. 122, 116, 117, 118, 119, 120, 75, 66, 67, 328, 327, 325, 93, 321, 114, 375).

§ 5.

Oldtidsveien i Østensjø terrasses forlengelse nordover til turvei E 2 skal være spesialområde/bevaringsområde.

Oldtidsveien skal opprettholdes som gangvei/tråkk for de samme eiendommer som er nevnt under § 4. Intet arbeid skal foretas i oldtidsveiens trasé (utgraving, restaurering, vedlikehold) uten at saken har vært forelagt de antikvariske myndigheter.

§ 6.

Ved oppføring av terassehuset må man i anleggsperioden ta det nødvendige hensyn til at anleggsmaskiner etc. ikke ødelegger oldtidsveiens trasé.

§ 7.

Før byggemelding innsendes for terrassehus- og atriumhusbebyggelsen skal plan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomtene godkjennes av bygningsrådet, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 for Oslo kommune.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 8 april 1975

Etter fullmakt

OSLO BYPLANKONTOR
003129 17 APR 75
BIL. NR. 3/10

80739168

144/989 Opsalvn. 26 74/3420

1 etg.	2094	2	
2.	1206	12	
3.	1756	17	
4.	1775	18	
5.	1785	18	
6.	1785	18	
7.	4681	x) inkl. (2896 m² garasje) 116 gar.pl.	18
8.	3418	xx) inkl. (325 m² boder)	18
9.	1785	18	

Antall leiligheter:

4	6	roms
25	4	"
42	3	"
69	2	"
139		

Cappelen og Rodahls
arkitektkontor
Jac. Aalls gate 28
OSLO 3

16. desember 1975

Overarkitekt Schei

MS/GD 74/3420

Gnr. 144 bnr. 989, vei 1510 - Oppsal.
Boligblokk (terrassehus.)
Byggherre: OBOS.

Det vises til Deres brev av 7.11.75 til OBOS med gjenpart til bygningskontrollen og videre til telefonsamtale med arkitekt Dahle samme dag.

I vår approbasjon av 30.10.75 er det krevet at kjökkeninnredningen må endres slik at kjökkenets arbeidsplass får dagslys. Det er pekt på at dette kan oppnås f.eks. ved å utforme skapseksjonen som benk med overskap. Når det i Deres brev av 7.11.75 bl.a. uttales: "..... må vi si oss uenig i at skapseksjonene blir fjernet," kan dette muligens oppfattes derhen at bygningskontrollen önsker å fjerne skapseksjonene, noe som selvsagt ikke er tilfelle.
Under henvisning til bygningsrådets vedtak av 9.4.75 vil bygningskontrollen fastholde sitt krav om at kjökkeninnredningen vurderes på nytt.

Utomhusplan i mål 1:500 mottatt 19.9.75 har vært oversendt kontoret for park- og idrettsanlegg som 20.11.75 har uttalt seg slik vedlagte gjenpart viser. Bygningskontrollen henholder seg hertil.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

Margretha Schei

Gjenpart sendt:
OBOS.

MS/GL - 74/3420.

OPPSAL TERRASSEHUS - OPPARBEIDELSE AV PARKTANTEPLASS.
Kommunikasjonsrådmannens eksp. av 8.10.75.

Sendes med vedlegg byplankontoret til uttalelse.

Det vises til konferanse 20.10.75.

Beplantningsplan - utomhusplan mottatt bygningskontrollen 19.9.75 vedlegges.

Oslo bygningskontroll, den 21. oktober 1975

Margretha Schei
overarkitekt

OSLO BOLIG OG SPARELAG

OBOS

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-9 OKT 1975

OSLO 1, den 4. september 1975
HAMMERSBORG TORG 1
TELEFON: SENTRALBORD 20 40 50

Oslo kommune,
Boligrådmannen,
Roald Amundsensgt. 4,

482-A-6 SB/lk

OSLO 1.

BOLIGRÅDMANNEN
002934 -8 SEP.75
ARK. 81/11

Vedr.: Oppsal terrassehus.

Vi viser til telefonsamtale med herr Larsen den 1.9.75 vedrørende oppmåling av tomt for det terrassehuset som OBOS har under bygging på gnr. 144, bnr. 989 - Oppsal.

I den forbindelse oversendes situasjonskart hvor vårt forslag til tomtegrense er inntegnet med rødt.

Vi vil der påpeke følgende:

I byggeapprobasjonen er det forlangt at parktanteplass skal opparbeides samtidig med terrassehusets oppførelse (plass for denne er inntegnet norvest for huset).
Vi mener det er urimelig å forlange at beboerne skal bekoste oppført frittliggende parktantehus, men det kan skaffes lokaler til parktantevirksomhet i "verkstedstilbygg". Det blir da noe avstand mellom denne og lekeplass. Plan som viser parktanteplass må vi imidlertid sende inn omgående for å få byggetillatelse, da dette er et av approbasjonsvilkårene.

Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på at Husbanken ikke gir endelig tilsagn før oppmåling av tomten er foretatt.

Vi hører gjerne fra Dem.

Med hilsen
Oslo Bolig og Sparelag
(OBOS)

KOMMUNIKASJONS-
RÅDMANNEN
002779 -3.OKT.75

T. Elster
Teknisk sjef

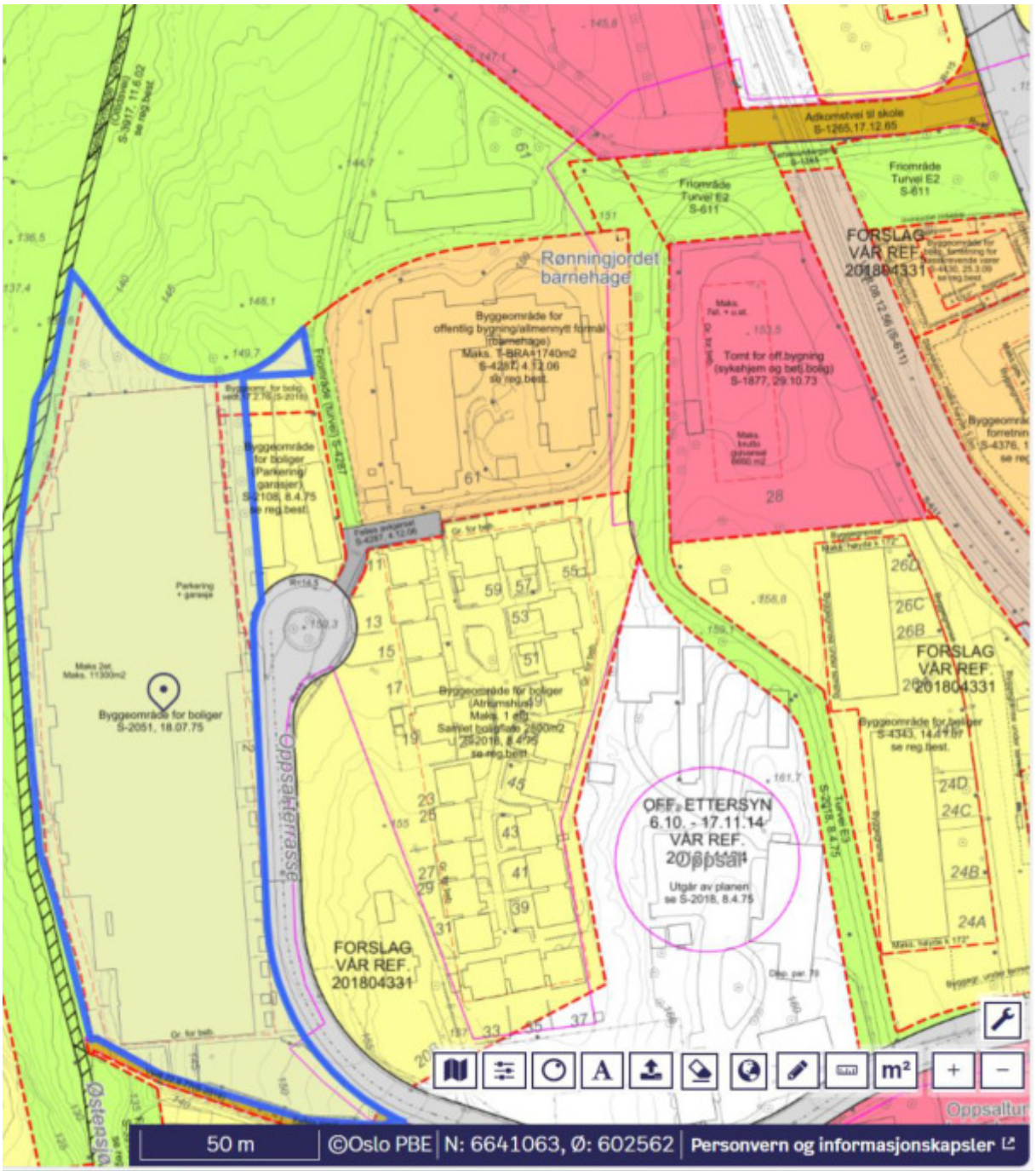
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 DES 1975

S. Bangsund
Ingeniør

Vedlegg.

OSLO BYPLANKONTOR
007393 22 OKT 75
BIL NR 2/4

REG. KART


Rønningjordet barnehage
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttt formål (Barnehage)
Maks. T-BRA1740m2
S-4287, 4.12.06
se reg.best.
Tomt for off.bygning (sykehjem og beti.bolig)
S-1877, 29.10.73
FORSLAG VÅR REF. 201804331
Byggeområde for boliger (Parkering/ garasjer)
S-2108, 8.4.75
se reg.best.
Parkering + garasje
Byggeområde for boliger
S-2051, 18.07.75
Byggeområde for boliger (Atriumshus)
Maks. 1 etg.
Samlet boligflate 2500m2
S-2018, 8.4.75
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.10. - 17.11.14
VÅR REF. 201804331
Oppsal
Utgår av planen se S-2018, 8.4.75
Byggeområde for boliger
S-4343, 14.4.11
se reg.best.
Adkomstvei til skole
S-1265,17.12.65
Friområde Turvei E2
S-611
Oppsalveien
Østensjø
50 m
©Oslo PBE
N: 6641063, Ø: 602562
Personvern og informasjonskapsler
09:01
11.03.2025

S-2051

Oslo

S-2051

Endret reguleringsplan for terrassehusbebyggelse på del av gnr.144, bnr.989

S-2051 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.07.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197501302

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V220877

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

V170276

I henhold til instruks vedtar byplansjefen endring av stadfestet reguleringsplan som vist på kart

V170276 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.02.1976
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197602629
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

V220877

I henhold til instruks vedtar byplansjefen endring av stadfestete planer S-2018 og S-2051 som vist på kart

V220877 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.08.1977
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197702707
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2051

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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:
Oppsal Terrasse 2
Andelsnr. 43 Orgnr. 950210184 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0050

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Tore Hessen
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 62 59 83
E-post: tore.hessen@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

Notater