PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

OPPSAL TERRASSE 2

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Oppsal terrasse

2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 2 etasje.
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
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 31/03/2026

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 1612
Hjemmelshaver:	Elisabeth Myklebust og Stig Magne Myklebust.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer: 93	
Byggeår:	1977.
Tomt:	28.261 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Elisabeth Myklebust.
Befaringsdato:	12.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt.
Varmekabler i svalgangene og i alle trapper ved boligblokken.
Grøntområde/lekeareal på forsiden av boligblokken.
Gjesteparkering.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 9 etasjer, med hovedinngang fra 8 etasje.
Støpt armert betonsåle på antatt komprimerte masser.
Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Grunnmur i betong.
Yttervegger i spekkmurt teglstein og utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Flate takkonstruksjoner antatt tekket med papp/folie.
Heisanlegg med skråheis.
Utvendige betongtrapper med varmekabler til alle etasjene. Garasjeanlegg i 7 etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår velholdt med normal bruksslitasje iht alder.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: 2 stk boder i leiligheten og en i 1 etasje ved fellesareal.
Parkering: medfølger plass i felles garasjeanlegg i 7 etasje. Gjesteparkering ved utearealet.
Brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.
Heis i boligblokken.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser over kjøkkenbenkene og på badet.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte vegger.
Tak: nedsenket himling av hvite takplater med innfelt downlights på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Ulike takhøyder.
Gulv: laminatplater i gangen og fliser på badet.
Malt betonggulv i bodene og belegg på toalettrommet.
Øvrige overflater av 3 - stavs parkett av eik.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av eier:
2013 - oppgradert det elektriske anlegget.
2012 - oppgradert gulvoverflater.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2 etasje	93			16
Bod ved fellesareal i 1 etasje		1		
SUM BYGNING	93	1		16
SUM BRA	94			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, stue med åpent kjøkken, toalettrom, bad, 2 stk boder og 2 stk soverom.

BRA-e:

bod i 1 etasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer bod i 1 etasje. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger. BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er etterisolert med lydplater i skilleveggen mot nabo, samt under gulvet i stue/kjøkken.
Dette i følge eier.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

21/04/2026

Gunnar Aardal

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med 3 skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Dusjkabinett med 2 - greps blandebatteri og dusjsett.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er fra ca 2007 i følge forrige salgsoppgave.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ikke mulig å kontrollere fullstendig bak vaskemaskinen/tørketrommel og dusjkabinett.
Noe slitasje og fuktskjolder på innredningen.
Mindre sprekker i fuger.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.
Ukjent vanntett sjikt, antatt smøremembran. Smøremembran har en antatt levetid på 22 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.





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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under og bilde.

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.

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.

Merknader: Ikke mulig å kontrollere fullstendig under vaskemaskin og dusjkabinett pga vanskelig fremkommelighet.
Mindre sprekker i mørtelfuger.
Ikke mulig å kontrollere fallet fullstendig pga kabinettet.
Gulvet ligger over terskelen.
Iht forskrift og normer skal terskelhøyden være minimum 15 mm over gulvnivået.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2007.

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under og bilde.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk under kabinettet med avløp direkte ned i sluk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrfit til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Ukjent membranløsning, antatt benyttet smøremembran.
Smøremembran har en antatt levetid på 20-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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.

Kjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter og dempefunksjoner. Enkelte glassfelt på overskap.
Kvartskompositt vask med skyllekum og avrenningsplate. 1 - greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med unntak av oppvaskmaskin.

Merknader: Innredningen fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
Det er installert en kombinert vann, innbrudd og brannvarsler i benkeskapet.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrift og krav.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Toalettrom: malte vegg og takoverflater.
Belegg på gulvet og gulvtoalett.
Vask med 1 - greps blandebatteri og underliggende innredning. Overskap med 1- speildør.
Dører av formpresset tre med slette og profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 25 mm(soverom).
Høyder:
bad - 2.4 m.
boder - 2.63 m.
øvrige rom - 2.37(nedsenket tak) og 2.60 m.

Merknader:
Vegg og takoverflater i store deler av leiligheten er overmalt i 2025.
Etasjeskille: avvik på oppimot 25 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Dør fra gang til stue er av massiv tre og er lydisolerende.
Dør til bod og fra entre subber mot karm og bør justeres.
Utover dette er dørene funksjonstestet tilfredsstillende.

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.

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag pressglass og datostemplet 2009.
Ytterdør av massiv tre med slette og profilerte fronter.
Sikkerhetslås. Ukjent alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Ytterdøren tilfredsstiller ikke dagens krav til lyd og brannisolering.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong på 16 m².
Utkraget betongkonstruksjon.
Det er lagt plastheller på gulvet.
Rekkverk av stål med håndløper av tre.
Veggmontert lys og dobbel stikkontakt på ytterveggen.
Fjernstyrt markise.
Drenshull ved rekkverket som leder vannet ut.

Merknader: Ikke mulig å kontrollere gulvet pga heller.
Rekkverkshøyden er målt til 1.32 meter.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2007 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.



Synlige vannledninger av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner for leiligheten er plassert i boden.

Merknader: Hovedstoppekranen er ved garasjeanlegget. Ikke besiktiget.
Ukjent alder på vann og avløpsrør.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken. Ikke besiktiget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Følgende er utført i regi av borettslaget:
2021: utbedringer og rehabiliteringer på varmtvanns anlegget.
2019-2020: Renovering av varmtvannsforsyningen.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler og luftventiler på vinduene.
Naturlig oppdriftsventilasjon på badet med tilluftsspalte under dørbladet.
Ventilator på kjøkkenet med kullfilter.

Merknader: Veggventiler i alle rom med unntak av soverommene der det er lufteventiler på vinduene.
Ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter iht avtrekk på kjøkken og bad.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater avtrekk i felles kanaler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i boden.
Hovedsikring på 35 ampere og 6 stk kurser.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring for bytte av innmat i sikringsskapet, datert 12.02.2013.
Følgende er utført etter befaringen og det er fremlagt dokumentasjon:
kursfortegnelsen er oppdatert, fjernet opplegg for steamdusj,
montert stikkontakt i veggboks og koblet bryter i toalettrommet.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
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

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
Usikker fremtidig funksjon på tettesjikt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

For lav terskelhøyde iht forskrift og normer.
Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.
Manglende dokumentasjon.

3.1 Andre rom

Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende dokumentasjon.

6.3 Ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk på bad og kjøkken iht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260028

Selger 1 navn
Elisabeth Myklebust

Gateadresse
Oppsal terrasse 2

Poststed	Postnr
OSLO	0686

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DnB

Polise/avtalenr.: 33535714

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260028

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny inmat skap, reparasjon panelovn toalett, bytte av stikkontakt bad

Arbeid utført av: Fagerborg Installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Visuell kontroll, måling og prøving.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260028

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260028

Tilleggskommentar

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: 183260028

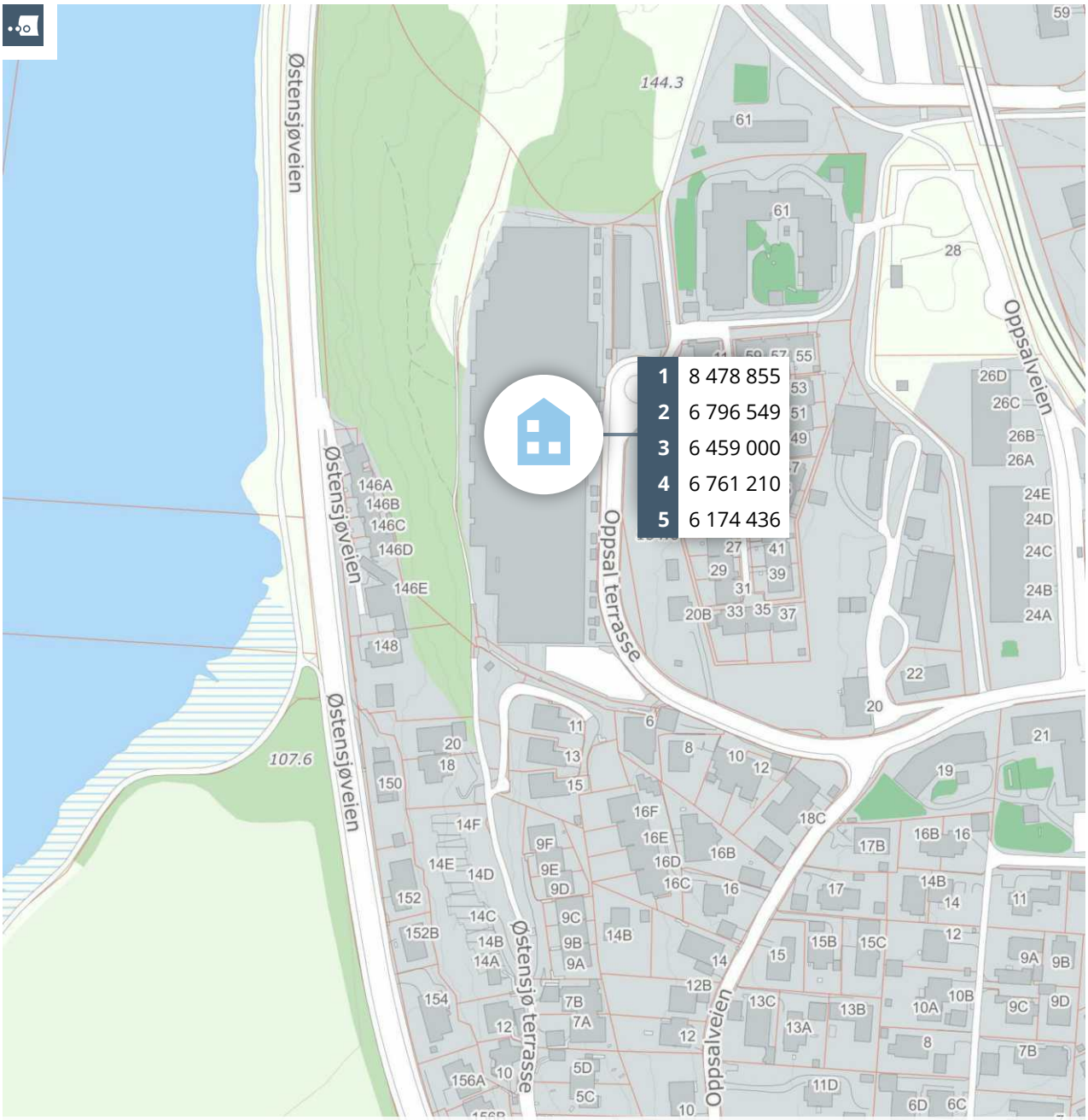
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Myklebust	e557da3d3997f7336c52b4d02acab0b71b80b31c	15.03.2026 13:13:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260028

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

OPPSAL TERRASSE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 22.05.2026

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: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oppsal terrasse 2, 0686 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

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

Verdivurdert til

5 500 000

467 068	5 967 068	64 162
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	8 207
Formue	21 690
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oppsal terrasse 2 91 m²	1978	- etg	2 sov	20.05.2026	8 500 000	**8 000 000**	478 855	8 478 855	**93 174**
2	Oppsal terrasse 2 79 m²	1976	6. etg	1 sov	26.09.2025	5 990 000	**6 400 000**	396 549	6 796 549	**86 032**
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**
4	Oppsal terrasse 2 78 m²	1978	5. etg	1 sov	29.04.2026	6 400 000	**6 370 000**	391 210	6 761 210	**86 682**
5	Oppsal terrasse 2 93 m²	1977	1. etg	2 sov	14.10.2025	5 990 000	**5 700 000**	474 436	6 174 436	**66 392**

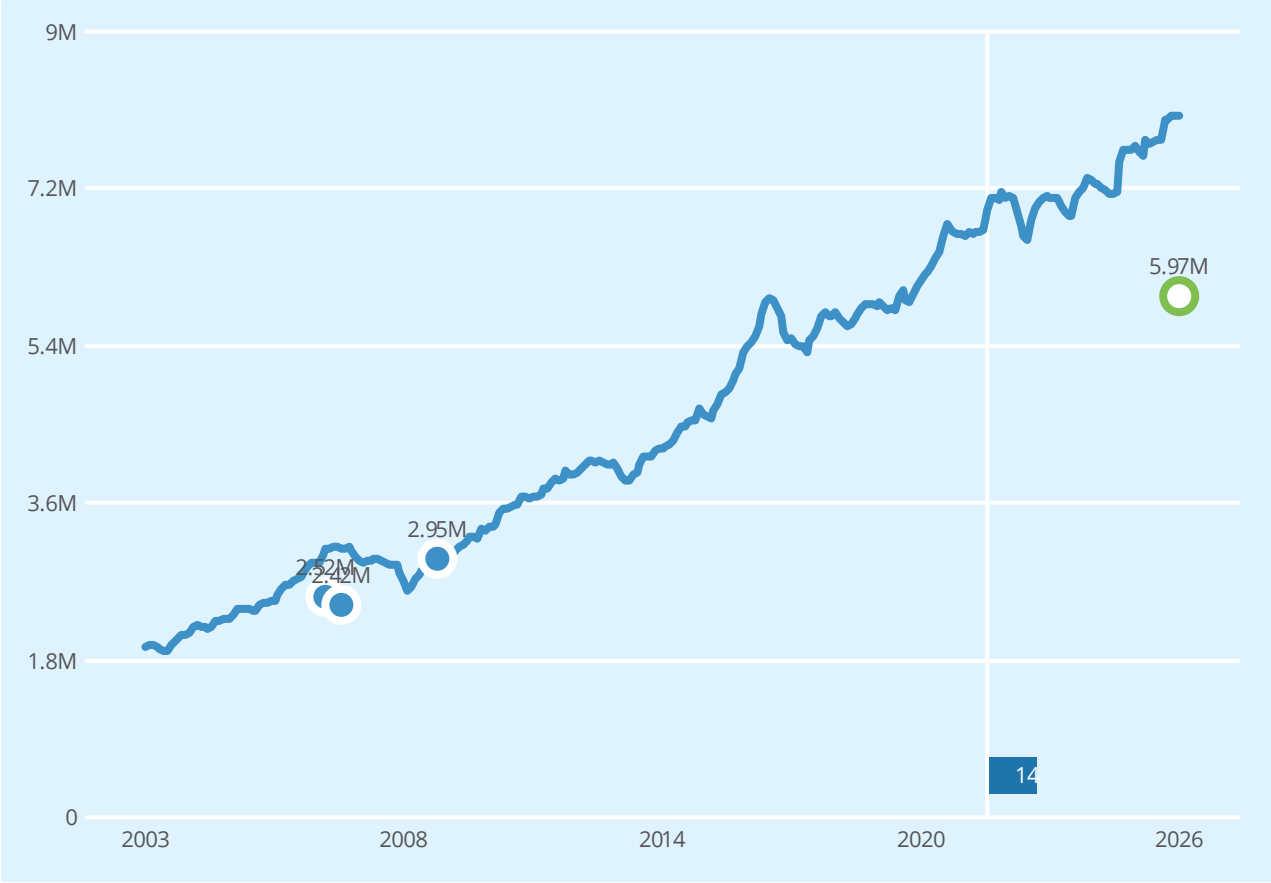
Romslig 3-roms på 93m² i populære Oppsal terrasse. Solrik balkong på 16m². Garasjeplass med mulighet for lader.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+7 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.06.2009	10.08.2009	05.10.2009	2 700 000	2 950 000	2 336	2 952 336	15
10.04.2007	05.06.2007	02.07.2007	2 500 000	2 400 000	24 000	2 424 000	
09.02.2007	23.02.2007	10.04.2007	2 500 000	2 500 000	24 000	2 524 000	

15 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Estimat er feil

Leiligheter til salgs i OPPSAL grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 490 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
2
dager

Leiligheter solgt i OPPSAL grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

6.9M
6 629 000 Salgspris i snitt
6 172 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 8.6% over prisantydning

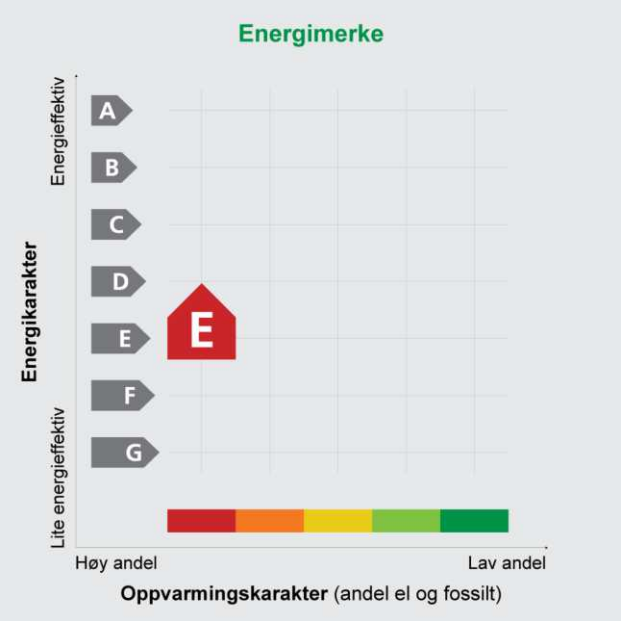
Analyse m²-priser

81 092 Østensjø bydel i snitt siste 6 mnd
80 374 OPPSAL grunnkrets i snitt siste 6 mnd

64 162 Oppsal terrasse 2 Totalpris 5 967 068

ENERGIATTEST

Adresse	Oppsal Terrasse 2, leil 5003
Postnr	0686
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	118 / 5003
Gnr.	144
Bnr.	1612
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1083248
Dato	26.12.2019



Innmeldt av	Kristin Lensjø

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

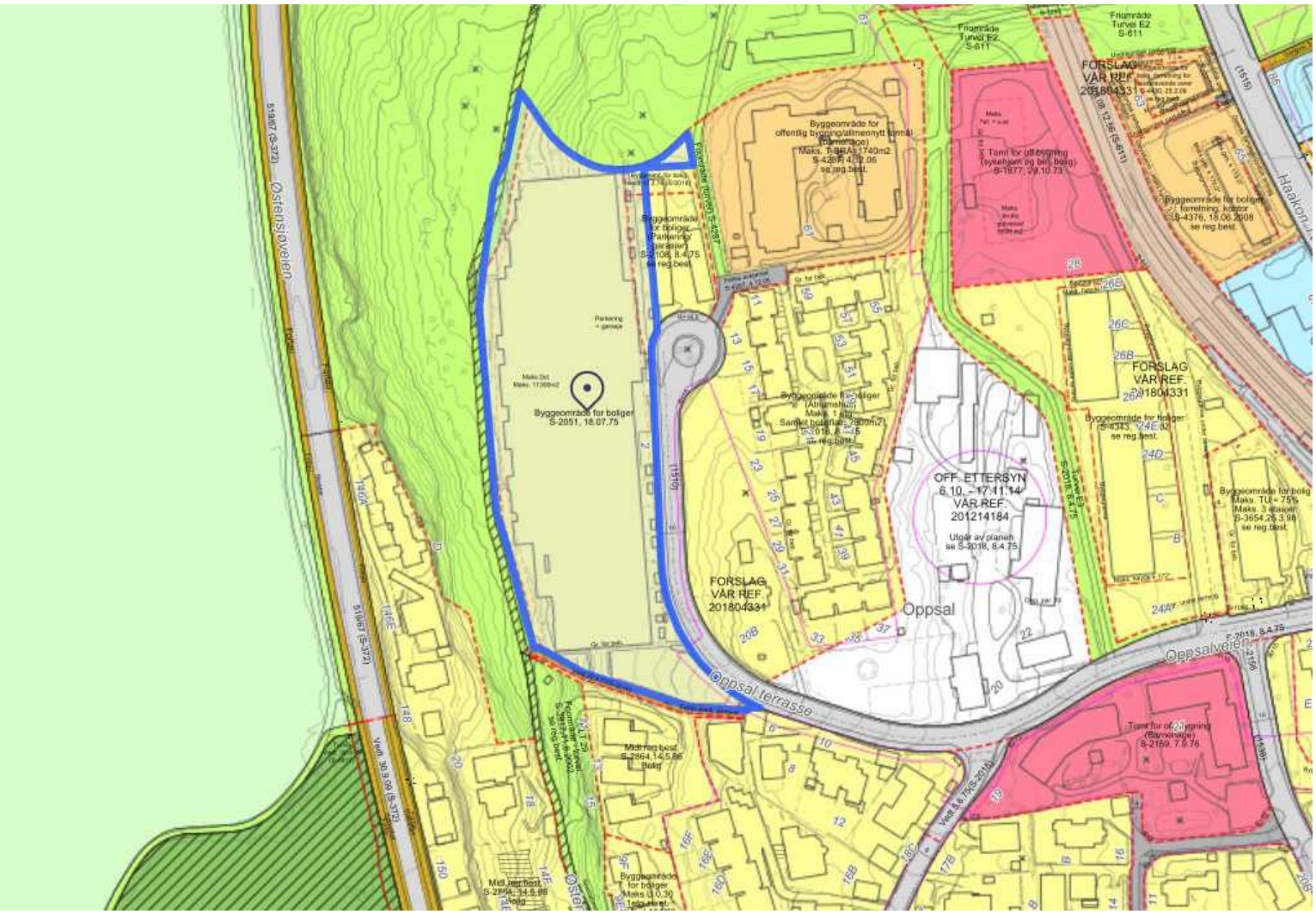
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Østensjøveien
Oppsal terrasse
Oppsalveien
Oppsal
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (Barnehage)
Maks. T-BRA 1740m2
S-4287, 4.12.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-2051, 18.07.75
FORSLAG VÅR REF. 201804331
OFF. ETTERSYN 6.10. - 17.11.14 VÅR REF. 201214184
Utgår av planen se S-3018, 8.4.75
Byggeområde for bolig
Maks. TU = 75%
Maks. 3 etasjer
S-3654, 25.3.98
se reg.best.
Byggeområde for boliger (Allmennhus)
Maks. 1 etg.
Samlet boareal = 2800m2
S-3018, 8.4.75
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4343
se reg.best.
Byggeområde for boliger, forretning, kontor
S-4376, 15.06.2006
se reg.best.
Tomt for offentlig bygning (Barnehage)
S-2159, 7.9.76
Fri-område Turvei E2
S-611
Turvei E2
S-4287
Turvei E2
S-3018, 8.4.75
Parkering + garasje
Maks 2x1 Maks. 17.000m2
Maks. BYA 1.200
Maks. BYA 1.370
Maks. BYA 1.500
Maks. BYA 1.600
Maks. BYA 1.700
Maks. BYA 1.800
Maks. BYA 1.900
Maks. BYA 2.000
Maks. BYA 2.100
Maks. BYA 2.200
Maks. BYA 2.300
Maks. BYA 2.400
Maks. BYA 2.500
Maks. BYA 2.600
Maks. BYA 2.700
Maks. BYA 2.800
Maks. BYA 2.900
Maks. BYA 3.000
Maks. BYA 3.100
Maks. BYA 3.200
Maks. BYA 3.300
Maks. BYA 3.400
Maks. BYA 3.500
Maks. BYA 3.600
Maks. BYA 3.700
Maks. BYA 3.800
Maks. BYA 3.900
Maks. BYA 4.000
Maks. BYA 4.100
Maks. BYA 4.200
Maks. BYA 4.300
Maks. BYA 4.400
Maks. BYA 4.500
Maks. BYA 4.600
Maks. BYA 4.700
Maks. BYA 4.800
Maks. BYA 4.900
Maks. BYA 5.000
Maks. BYA 5.100
Maks. BYA 5.200
Maks. BYA 5.300
Maks. BYA 5.400
Maks. BYA 5.500
Maks. BYA 5.600
Maks. BYA 5.700
Maks. BYA 5.800
Maks. BYA 5.900
Maks. BYA 6.000
Maks. BYA 6.100
Maks. BYA 6.200
Maks. BYA 6.300
Maks. BYA 6.400
Maks. BYA 6.500
Maks. BYA 6.600
Maks. BYA 6.700
Maks. BYA 6.800
Maks. BYA 6.900
Maks. BYA 7.000
Maks. BYA 7.100
Maks. BYA 7.200
Maks. BYA 7.300
Maks. BYA 7.400
Maks. BYA 7.500
Maks. BYA 7.600
Maks. BYA 7.700
Maks. BYA 7.800
Maks. BYA 7.900
Maks. BYA 8.000
Maks. BYA 8.100
Maks. BYA 8.200
Maks. BYA 8.300
Maks. BYA 8.400
Maks. BYA 8.500
Maks. BYA 8.600
Maks. BYA 8.700
Maks. BYA 8.800
Maks. BYA 8.900
Maks. BYA 9.000
Maks. BYA 9.100
Maks. BYA 9.200
Maks. BYA 9.300
Maks. BYA 9.400
Maks. BYA 9.500
Maks. BYA 9.600
Maks. BYA 9.700
Maks. BYA 9.800
Maks. BYA 9.900
Maks. BYA 10.000
Maks. BYA 10.100
Maks. BYA 10.200
Maks. BYA 10.300
Maks. BYA 10.400
Maks. BYA 10.500
Maks. BYA 10.600
Maks. BYA 10.700
Maks. BYA 10.800
Maks. BYA 10.900
Maks. BYA 11.000
Maks. BYA 11.100
Maks. BYA 11.200
Maks. BYA 11.300
Maks. BYA 11.400
Maks. BYA 11.500
Maks. BYA 11.600
Maks. BYA 11.700
Maks. BYA 11.800
Maks. BYA 11.900
Maks. BYA 12.000
Maks. BYA 12.100
Maks. BYA 12.200
Maks. BYA 12.300
Maks. BYA 12.400
Maks. BYA 12.500
Maks. BYA 12.600
Maks. BYA 12.700
Maks. BYA 12.800
Maks. BYA 12.900
Maks. BYA 13.000
Maks. BYA 13.100
Maks. BYA 13.200
Maks. BYA 13.300
Maks. BYA 13.400
Maks. BYA 13.500
Maks. BYA 13.600
Maks. BYA 13.700
Maks. BYA 13.800
Maks. BYA 13.900
Maks. BYA 14.000
Maks. BYA 14.100
Maks. BYA 14.200
Maks. BYA 14.300
Maks. BYA 14.400
Maks. BYA 14.500
Maks. BYA 14.600
Maks. BYA 14.700
Maks. BYA 14.800
Maks. BYA 14.900
Maks. BYA 15.000
Maks. BYA 15.100
Maks. BYA 15.200
Maks. BYA 15.300
Maks. BYA 15.400
Maks. BYA 15.500
Maks. BYA 15.600
Maks. BYA 15.700
Maks. BYA 15.800
Maks. BYA 15.900
Maks. BYA 16.000
Maks. BYA 16.100
Maks. BYA 16.200
Maks. BYA 16.300
Maks. BYA 16.400
Maks. BYA 16.500
Maks. BYA 16.600
Maks. BYA 16.700
Maks. BYA 16.800
Maks. BYA 16.900
Maks. BYA 17.000
Maks. BYA 17.100
Maks. BYA 17.200
Maks. BYA 17.300
Maks. BYA 17.400
Maks. BYA 17.500
Maks. BYA 17.600
Maks. BYA 17.700
Maks. BYA 17.800
Maks. BYA 17.900
Maks. BYA 18.000
Maks. BYA 18.100
Maks. BYA 18.200
Maks. BYA 18.300
Maks. BYA 18.400
Maks. BYA 18.500
Maks. BYA 18.600
Maks. BYA 18.700
Maks. BYA 18.800
Maks. BYA 18.900
Maks. BYA 19.000
Maks. BYA 19.100
Maks. BYA 19.200
Maks. BYA 19.300
Maks. BYA 19.400
Maks. BYA 19.500
Maks. BYA 19.600
Maks. BYA 19.700
Maks. BYA 19.800
Maks. BYA 19.900
Maks. BYA 20.000
Maks. BYA 20.100
Maks. BYA 20.200
Maks. BYA 20.300
Maks. BYA 20.400
Maks. BYA 20.500
Maks. BYA 20.600
Maks. BYA 20.700
Maks. BYA 20.800
Maks. BYA 20.900
Maks. BYA 21.000
Maks. BYA 21.100
Maks. BYA 21.200
Maks. BYA 21.300
Maks. BYA 21.400
Maks. BYA 21.500
Maks. BYA 21.600
Maks. BYA 21.700
Maks. BYA 21.800
Maks. BYA 21.900
Maks. BYA 22.000
Maks. BYA 22.100
Maks. BYA 22.200
Maks. BYA 22.300
Maks. BYA 22.400
Maks. BYA 22.500
Maks. BYA 22.600
Maks. BYA 22.700
Maks. BYA 22.800
Maks. BYA 22.900
Maks. BYA 23.000
Maks. BYA 23.100
Maks. BYA 23.200
Maks. BYA 23.300
Maks. BYA 23.400
Maks. BYA 23.500
Maks. BYA 23.600
Maks. BYA 23.700
Maks. BYA 23.800
Maks. BYA 23.900
Maks. BYA 24.000
Maks. BYA 24.100
Maks. BYA 24.200
Maks. BYA 24.300
Maks. BYA 24.400
Maks. BYA 24.500
Maks. BYA 24.600
Maks. BYA 24.700
Maks. BYA 24.800
Maks. BYA 24.900
Maks. BYA 25.000
Maks. BYA 25.100
Maks. BYA 25.200
Maks. BYA 25.300
Maks. BYA 25.400
Maks. BYA 25.500
Maks. BYA 25.600
Maks. BYA 25.700
Maks. BYA 25.800
Maks. BYA 25.900
Maks. BYA 26.000
Maks. BYA 26.100
Maks. BYA 26.200
Maks. BYA 26.300
Maks. BYA 26.400
Maks. BYA 26.500
Maks. BYA 26.600
Maks. BYA 26.700
Maks. BYA 26.800
Maks. BYA 26.900
Maks. BYA 27.000
Maks. BYA 27.100
Maks. BYA 27.200
Maks. BYA 27.300
Maks. BYA 27.400
Maks. BYA 27.500
Maks. BYA 27.600
Maks. BYA 27.700
Maks. BYA 27.800
Maks. BYA 27.900
Maks. BYA 28.000
Maks. BYA 28.100
Maks. BYA 28.200
Maks. BYA 28.300
Maks. BYA 28.400
Maks. BYA 28.500
Maks. BYA 28.600
Maks. BYA 28.700
Maks. BYA 28.800
Maks. BYA 28.900
Maks. BYA 29.000
Maks. BYA 29.100
Maks. BYA 29.200
Maks. BYA 29.300
Maks. BYA 29.400
Maks. BYA 29.500
Maks. BYA 29.600
Maks. BYA 29.700
Maks. BYA 29.800
Maks. BYA 29.900
Maks. BYA 30.000
Maks. BYA 30.100
Maks. BYA 30.200
Maks. BYA 30.300
Maks. BYA 30.400
Maks. BYA 30.500
Maks. BYA 30.600
Maks. BYA 30.700
Maks. BYA 30.800
Maks. BYA 30.900
Maks. BYA 31.000
Maks. BYA 31.100
Maks. BYA 31.200
Maks. BYA 31.300
Maks. BYA 31.400
Maks. BYA 31.500
Maks. BYA 31.600
Maks. BYA 31.700
Maks. BYA 31.800
Maks. BYA 31.900
Maks. BYA 32.000
Maks. BYA 32.100
Maks. BYA 32.200
Maks. BYA 32.300
Maks. BYA 32.400
Maks. BYA 32.500
Maks. BYA 32.600
Maks. BYA 32.700
Maks. BYA 32.800
Maks. BYA 32.900
Maks. BYA 33.000
Maks. BYA 33.100
Maks. BYA 33.200
Maks. BYA 33.300
Maks. BYA 33.400
Maks. BYA 33.500
Maks. BYA 33.600
Maks. BYA 33.700
Maks. BYA 33.800
Maks. BYA 33.900
Maks. BYA 34.000
Maks. BYA 34.100
Maks. BYA 34.200
Maks. BYA 34.300
Maks. BYA 34.400
Maks. BYA 34.500
Maks. BYA 34.600
Maks. BYA 34.700
Maks. BYA 34.800
Maks. BYA 34.900
Maks. BYA 35.000
Maks. BYA 35.100
Maks. BYA 35.200
Maks. BYA 35.300
Maks. BYA 35.400
Maks. BYA 35.500
Maks. BYA 35.600
Maks. BYA 35.700
Maks. BYA 35.800
Maks. BYA 35.900
Maks. BYA 36.000
Maks. BYA 36.100
Maks. BYA 36.200
Maks. BYA 36.300
Maks. BYA 36.400
Maks. BYA 36.500
Maks. BYA 36.600
Maks. BYA 36.700
Maks. BYA 36.800
Maks. BYA 36.900
Maks. BYA 37.000
Maks. BYA 37.100
Maks. BYA 37.200
Maks. BYA 37.300
Maks. BYA 37.400
Maks. BYA 37.500
Maks. BYA 37.600
Maks. BYA 37.700
Maks. BYA 37.800
Maks. BYA 37.900
Maks. BYA 38.000
Maks. BYA 38.100
Maks. BYA 38.200
Maks. BYA 38.300
Maks. BYA 38.400
Maks. BYA 38.500
Maks. BYA 38.600
Maks. BYA 38.700
Maks. BYA 38.800
Maks. BYA 38.900
Maks. BYA 39.000
Maks. BYA 39.100
Maks. BYA 39.200
Maks. BYA 39.300
Maks. BYA 39.400
Maks. BYA 39.500
Maks. BYA 39.600
Maks. BYA 39.700
Maks. BYA 39.800
Maks. BYA 39.900
Maks. BYA 40.000
Maks. BYA 40.100
Maks. BYA 40.200
Maks. BYA 40.300
Maks. BYA 40.400
Maks. BYA 40.500
Maks. BYA 40.600
Maks. BYA 40.700
Maks. BYA 40.800
Maks. BYA 40.900
Maks. BYA 41.000
Maks. BYA 41.100
Maks. BYA 41.200
Maks. BYA 41.300
Maks. BYA 41.400
Maks. BYA 41.500
Maks. BYA 41.600
Maks. BYA 41.700
Maks. BYA 41.800
Maks. BYA 41.900
Maks. BYA 42.000
Maks. BYA 42.100
Maks. BYA 42.200
Maks. BYA 42.300
Maks. BYA 42.400
Maks. BYA 42.500
Maks. BYA 42.600
Maks. BYA 42.700
Maks. BYA 42.800
Maks. BYA 42.900
Maks. BYA 43.000
Maks. BYA 43.100
Maks. BYA 43.200
Maks. BYA 43.300
Maks. BYA 43.400
Maks. BYA 43.500
Maks. BYA 43.600
Maks. BYA 43.700
Maks. BYA 43.800
Maks. BYA 43.900
Maks. BYA 44.000
Maks. BYA 44.100
Maks. BYA 44.200
Maks. BYA 44.300
Maks. BYA 44.400
Maks. BYA 44.500
Maks. BYA 44.600
Maks. BYA 44.700
Maks. BYA 44.800
Maks. BYA 44.900
Maks. BYA 45.000
Maks. BYA 45.100
Maks. BYA 45.200
Maks. BYA 45.300
Maks. BYA 45.400
Maks. BYA 45.500
Maks. BYA 45.600
Maks. BYA 45.700
Maks. BYA 45.800
Maks. BYA 45.900
Maks. BYA 46.000
Maks. BYA 46.100
Maks. BYA 46.200
Maks. BYA 46.300
Maks. BYA 46.400
Maks. BYA 46.500
Maks. BYA 46.600
Maks. BYA 46.700
Maks. BYA 46.800
Maks. BYA 46.900
Maks. BYA 47.000
Maks. BYA 47.100
Maks. BYA 47.200
Maks. BYA 47.300
Maks. BYA 47.400
Maks. BYA 47.500
Maks. BYA 47.600
Maks. BYA 47.700
Maks. BYA 47.800
Maks. BYA 47.900
Maks. BYA 48.000
Maks. BYA 48.100
Maks. BYA 48.200
Maks. BYA 48.300
Maks. BYA 48.400
Maks. BYA 48.500
Maks. BYA 48.600
Maks. BYA 48.700
Maks. BYA 48.800
Maks. BYA 48.900
Maks. BYA 49.000
Maks. BYA 49.100
Maks. BYA 49.200
Maks. BYA 49.300
Maks. BYA 49.400
Maks. BYA 49.500
Maks. BYA 49.600
Maks. BYA 49.700
Maks. BYA 49.800
Maks. BYA 49.900
Maks. BYA 50.000
Maks. BYA 50.100
Maks. BYA 50.200
Maks. BYA 50.300
Maks. BYA 50.400
Maks. BYA 50.500
Maks. BYA 50.600
Maks. BYA 50.700
Maks. BYA 50.800
Maks. BYA 50.900
Maks. BYA 51.000
Maks. BYA 51.100
Maks. BYA 51.200
Maks. BYA 51.300
Maks. BYA 51.400
Maks. BYA 51.500
Maks. BYA 51.600
Maks. BYA 51.700
Maks. BYA 51.800
Maks. BYA 51.900
Maks. BYA 52.000
Maks. BYA 52.100
Maks. BYA 52.200
Maks. BYA 52.300
Maks. BYA 52.400
Maks. BYA 52.500
Maks. BYA 52.600
Maks. BYA 52.700
Maks. BYA 52.800
Maks. BYA 52.900
Maks. BYA 53.000
Maks. BYA 53.100
Maks. BYA 53.200
Maks. BYA 53.300
Maks. BYA 53.400
Maks. BYA 53.500
Maks. BYA 53.600
Maks. BYA 53.700
Maks. BYA 53.800
Maks. BYA 53.900
Maks. BYA 54.000
Maks. BYA 54.100
Maks. BYA 54.200
Maks. BYA 54.300
Maks. BYA 54.400
Maks. BYA 54.500
Maks. BYA 54.600
Maks. BYA 54.700
Maks. BYA 54.800
Maks. BYA 54.900
Maks. BYA 55.000
Maks. BYA 55.100
Maks. BYA 55.200
Maks. BYA 55.300
Maks. BYA 55.400
Maks. BYA 55.500
Maks. BYA 55.600
Maks. BYA 55.700
Maks. BYA 55.800
Maks. BYA 55.900
Maks. BYA 56.000
Maks. BYA 56.100
Maks. BYA 56.200
Maks. BYA 56.300
Maks. BYA 56.400
Maks. BYA 56.500
Maks. BYA 56.600
Maks. BYA 56.700
Maks. BYA 56.800
Maks. BYA 56.900
Maks. BYA 57.000
Maks. BYA 57.100
Maks. BYA 57.200
Maks. BYA 57.300
Maks. BYA 57.400
Maks. BYA 57.500
Maks. BYA 57.600
Maks. BYA 57.700
Maks. BYA 57.800
Maks. BYA 57.900
Maks. BYA 58.000
Maks. BYA 58.100
Maks. BYA 58.200
Maks. BYA 58.300
Maks. BYA 58.400
Maks. BYA 58.500
Maks. BYA 58.600
Maks. BYA 58.700
Maks. BYA 58.800
Maks. BYA 58.900
Maks. BYA 59.000
Maks. BYA 59.100
Maks. BYA 59.200
Maks. BYA 59.300
Maks. BYA 59.400
Maks. BYA 59.500
Maks. BYA 59.600
Maks. BYA 59.700
Maks. BYA 59.800
Maks. BYA 59.900
Maks. BYA 60.000
Maks. BYA 60.100
Maks. BYA 60.200
Maks. BYA 60.300
Maks. BYA 60.400
Maks. BYA 60.500
Maks. BYA 60.600
Maks. BYA 60.700
Maks. BYA 60.800
Maks. BYA 60.900
Maks. BYA 61.000
Maks. BYA 61.100
Maks. BYA 61.200
Maks. BYA 61.300
Maks. BYA 61.400
Maks. BYA 61.500
Maks. BYA 61.600
Maks. BYA 61.700
Maks. BYA 61.800
Maks. BYA 61.900
Maks. BYA 62.000
Maks. BYA 62.100
Maks. BYA 62.200
Maks. BYA 62.300
Maks. BYA 62.400
Maks. BYA 62.500
Maks. BYA 62.600
Maks. BYA 62.700
Maks. BYA 62.800
Maks. BYA 62.900
Maks. BYA 63.000
Maks. BYA 63.100
Maks. BYA 63.200
Maks. BYA 63.300
Maks. BYA 63.400
Maks. BYA 63.500
Maks. BYA 63.600
Maks. BYA 63.700
Maks. BYA 63.800
Maks. BYA 63.900
Maks. BYA 64.000
Maks. BYA 64.100
Maks. BYA 64.200
Maks. BYA 64.300
Maks. BYA 64.400
Maks. BYA 64.500
Maks. BYA 64.600
Maks. BYA 64.700
Maks. BYA 64.800
Maks. BYA 64.900
Maks. BYA 65.000
Maks. BYA 65.100
Maks. BYA 65.200
Maks. BYA 65.300
Maks. BYA 65.400
Maks. BYA 65.500
Maks. BYA 65.600
Maks. BYA 65.700
Maks. BYA 65.800
Maks. BYA 65.900
Maks. BYA 66.000
Maks. BYA 66.100
Maks. BYA 66.200
Maks. BYA 66.300
Maks. BYA 66.400
Maks. BYA 66.500
Maks. BYA 66.600
Maks. BYA 66.700
Maks. BYA 66.800
Maks. BYA 66.900
Maks. BYA 67.000
Maks. BYA 67.100
Maks. BYA 67.200
Maks. BYA 67.300
Maks. BYA 67.400
Maks. BYA 67.500
Maks. BYA 67.600
Maks. BYA 67.700
Maks. BYA 67.800
Maks. BYA 67.900
Maks. BYA 68.000
Maks. BYA 68.100
Maks. BYA 68.200
Maks. BYA 68.300
Maks. BYA 68.400
Maks. BYA 68.500
Maks. BYA 68.600
Maks. BYA 68.700
Maks. BYA 68.800
Maks. BYA 68.900
Maks. BYA 69.000
Maks. BYA 69.100
Maks. BYA 69.200
Maks. BYA 69.300
Maks. BYA 69.400
Maks. BYA 69.500
Maks. BYA 69.600
Maks. BYA 69.700
Maks. BYA 69.800
Maks. BYA 69.900
Maks. BYA 70.000
Maks. BYA 70.100
Maks. BYA 70.200
Maks. BYA 70.300
Maks. BYA 70.400
Maks. BYA 70.500
Maks. BYA 70.600
Maks. BYA 70.700
Maks. BYA 70.800
Maks. BYA 70.900
Maks. BYA 71.000
Maks. BYA 71.100
Maks. BYA 71.200
Maks. BYA 71.300
Maks. BYA 71.400
Maks. BYA 71.500
Maks. BYA 71.600
Maks. BYA 71.700
Maks. BYA 71.800
Maks. BYA 71.900
Maks. BYA 72.000
Maks. BYA 72.100
Maks. BYA 72.200
Maks. BYA 72.300
Maks. BYA 72.400
Maks. BYA 72.500
Maks. BYA 72.600
Maks. BYA 72.700
Maks. BYA 72.800
Maks. BYA 72.900
Maks. BYA 73.000
Maks. BYA 73.100
Maks. BYA 73.200
Maks. BYA 73.300
Maks. BYA 73.400
Maks. BYA 73.500
Maks. BYA 73.600
Maks. BYA 73.700
Maks. BYA 73.800
Maks. BYA 73.900
Maks. BYA 74.000
Maks. BYA 74.100
Maks. BYA 74.200
Maks. BYA 74.300
Maks. BYA 74.400
Maks. BYA 74.500
Maks. BYA 74.600
Maks. BYA 74.700
Maks. BYA 74.800
Maks. BYA 74.900
Maks. BYA 75.000
Maks. BYA 75.100
Maks. BYA 75.200
Maks. BYA 75.300
Maks. BYA 75.400
Maks. BYA 75.500
Maks. BYA 75.600
Maks. BYA 75.700
Maks. BYA 75.800
Maks. BYA 75.900
Maks. BYA 76.000
Maks. BYA 76.100
Maks. BYA 76.200
Maks. BYA 76.300
Maks. BYA 76.400
Maks. BYA 76.500
Maks. BYA 76.600
Maks. BYA 76.700
Maks. BYA 76.800
Maks. BYA 76.900
Maks. BYA 77.000
Maks. BYA 77.100
Maks. BYA 77.200
Maks. BYA 77.300
Maks. BYA 77.400
Maks. BYA 77.500
Maks. BYA 77.600
Maks. BYA 77.700
Maks. BYA 77.800
Maks. BYA 77.900
Maks. BYA 78.000
Maks. BYA 78.100
Maks. BYA 78.200
Maks. BYA 78.300
Maks. BYA 78.400
Maks. BYA 78.500
Maks. BYA 78.600
Maks. BYA 78.700
Maks. BYA 78.800
Maks. BYA 78.900
Maks. BYA 79.000
Maks. BYA 79.100
Maks. BYA 79.200
Maks. BYA 79.300
Maks. BYA 79.400
Maks. BYA 79.500
Maks. BYA 79.600
Maks. BYA 79.700
Maks. BYA 79.800
Maks. BYA 79.900
Maks. BYA 80.000
Maks. BYA 80.100
Maks. BYA 80.200
Maks. BYA 80.300
Maks. BYA 80.400
Maks. BYA 80.500
Maks. BYA 80.600
Maks. BYA 80.700
Maks. BYA 80.800
Maks. BYA 80.900
Maks. BYA 81.000
Maks. BYA 81.100
Maks. BYA 81.200
Maks. BYA 81.300
Maks. BYA 81.400
Maks. BYA 81.500
Maks. BYA 81.600
Maks. BYA 81.700
Maks. BYA 81.800
Maks. BYA 81.900
Maks. BYA 82.000
Maks. BYA 82.100
Maks. BYA 82.200
Maks. BYA 82.300
Maks. BYA 82.400
Maks. BYA 82.500
Maks. BYA 82.600
Maks. BYA 82.700
Maks. BYA 82.800
Maks. BYA 82.900
Maks. BYA 83.000
Maks. BYA 83.100
Maks. BYA 83.200
Maks. BYA 83.300
Maks. BYA 83.400
Maks. BYA 83.500
Maks. BYA 83.600
Maks. BYA 83.700
Maks. BYA 83.800
Maks. BYA 83.900
Maks. BYA 84.000
Maks. BYA 84.100
Maks. BYA 84.200
Maks. BYA 84.300
Maks. BYA 84.400
Maks. BYA 84.500
Maks. BYA 84.600
Maks. BYA 84.700
Maks. BYA 84.800
Maks. BYA 84.900
Maks. BYA 85.000
Maks. BYA 85.100
Maks. BYA 85.200
Maks. BYA 85.300
Maks. BYA 85.400
Maks. BYA 85.500
Maks. BYA 85.600
Maks. BYA 85.700
Maks. BYA 85.800
Maks. BYA 85.900
Maks. BYA 86.000
Maks. BYA 86.100
Maks. BYA 86.200
Maks. BYA 86.300
Maks. BYA 86.400
Maks. BYA 86.500
Maks. BYA 86.600
Maks. BYA 86.700
Maks. BYA 86.800
Maks. BYA 86.900
Maks. BYA 87.000
Maks. BYA 87.100
Maks. BYA 87.200
Maks. BYA 87.300
Maks. BYA 87.400
Maks. BYA 87.500
Maks. BYA 87.600
Maks. BYA 87.700
Maks. BYA 87.800
Maks. BYA 87.900
Maks. BYA 88.000
Maks. BYA 88.100
Maks. BYA 88.200
Maks. BYA 88.300
Maks. BYA 88.400
Maks. BYA 88.500
Maks. BYA 88.600
Maks. BYA 88.700
Maks. BYA 88.800
Maks. BYA 88.900
Maks. BYA 89.000
Maks. BYA 89.100
Maks. BYA 89.200
Maks. BYA 89.300
Maks. BYA 89.400
Maks. BYA 89.500
Maks. BYA 89.600
Maks. BYA 89.700
Maks. BYA 89.800
Maks. BYA 89.900
Maks. BYA 90.000
Maks. BYA 90.100
Maks. BYA 90.200
Maks. BYA 90.300
Maks. BYA 90.400
Maks. BYA 90.500
Maks. BYA 90.600
Maks. BYA 90.700
Maks. BYA 90.800
Maks. BYA 90.900
Maks. BYA 91.000
Maks. BYA 91.100
Maks. BYA 91.200
Maks. BYA 91.300
Maks. BYA 91.400
Maks. BYA 91.500
Maks. BYA 91.600
Maks. BYA 91.700
Maks. BYA 91.800
Maks. BYA 91.900
Maks. BYA 92.000
Maks. BYA 92.100
Maks. BYA 92.200
Maks. BYA 92.300
Maks. BYA 92.400
Maks. BYA 92.500
Maks. BYA 92.600
Maks. BYA 92.700
Maks. BYA 92.800
Maks. BYA 92.900
Maks. BYA 93.000
Maks. BYA 93.100
Maks. BYA 93.200
Maks. BYA 93.300
Maks. BYA 93.400
Maks. BYA 93.500
Maks. BYA 93.600
Maks. BYA 93.700
Maks. BYA 93.800
Maks. BYA 93.900
Maks. BYA 94.000
Maks. BYA 94.100
Maks. BYA 94.200
Maks. BYA 94.300
Maks. BYA 94.400
Maks. BYA 94.500
Maks. BYA 94.600
Maks. BYA 94.700
Maks. BYA 94.800
Maks. BYA 94.900
Maks. BYA 95.000
Maks. BYA 95.100
Maks. BYA 95.200
Maks. BYA 95.300
Maks. BYA 95.400
Maks. BYA 95.500
Maks. BYA 95.600
Maks. BYA 95.700
Maks. BYA 95.800
Maks. BYA 95.900
Maks. BYA 96.000
Maks. BYA 96.100
Maks. BYA 96.200
Maks. BYA 96.300
Maks. BYA 96.400
Maks. BYA 96.500
Maks. BYA 96.600
Maks. BYA 96.700
Maks. BYA 96.800
Maks. BYA 96.900
Maks. BYA 97.000
Maks. BYA 97.100
Maks. BYA 97.200
Maks. BYA 97.300
Maks. BYA 97.400
Maks. BYA 97.500
Maks. BYA 97.600
Maks. BYA 97.700
Maks. BYA 97.800
Maks. BYA 97.900
Maks. BYA 98.000
Maks. BYA 98.100
Maks. BYA 98.200
Maks. BYA 98.300
Maks. BYA 98.400
Maks. BYA 98.500
Maks. BYA 98.600
Maks. BYA 98.700
Maks. BYA 98.800
Maks. BYA 98.900
Maks. BYA 99.000
Maks. BYA 99.100
Maks. BYA 99.200
Maks. BYA 99.300
Maks. BYA 99.400
Maks. BYA 99.500
Maks. BYA 99.600
Maks. BYA 99.700
Maks. BYA 99.800
Maks. BYA 99.900
Maks. BYA 100.000

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Fridtjof Sparbo
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: Fridtjof.sparbo@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260028 . Vår ref.: 0482-1-2014 Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oppsal Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	950210184
Andelseier:	Myklebust (Bo), Stig Magne
Medeier:	Myklebust, Elisabeth
Leilighetsnummer:	2014
Adresse:	Oppsal Terrasse 2, 0686 OSLO
Andelsnummer:	93
Gnr.	144
Bnr.	1612

Borettsinnskudd: Kr. 57 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94732250.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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. Varmt vann er inkludert i felleskostnadene. Felleskostnadene øker med 5 % 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207561967
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	41 920 210,63
Innfrielsesdato:	30.07.2046

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208127462
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	7 480 204,00
Innfrielsesdato:	30.05.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 206,22,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820756196; IN lån 1 - Akonto renter	1 713,09	
Lån nr: 9820756196; IN lån 1 - Akonto avdrag	977,48	
Felleskostnader	5 515,65	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 023,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 700,-
Annen formue:	21 690,-
Gjeld:	471 278,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207561967
Restsaldo:	410 985,28
Kapitalkostnader:	2 558,53
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208127462
Restsaldo:	56 081,98
Kapitalkostnader:	314,94
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 467 067,26,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

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, e-post: oppsalterrasse@styrerommet.no

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
21. april 2026 kl. 19:00, 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om låsordning på døra inn til heisrommet i 2. etg
8. Forslag om å vedta nye vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av velferdskomite
12. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Knut Andreas Jensen 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 482 Oppsal Terrasse Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 0482 Årsregnskap 2025 Oppsal terrasse brl.s.pdf
3. Om styrets arbeid i 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 370.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 370.000,-

Sak 7

Forslag om låsordning på døra inn til heisrommet i 2. etg

Forslag fremmet av:
Karin Løver Evy Akselsen, May-Britt Straight, Gro Grønnhaug, Mette Olsen ogMette Thoresen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende foreslås til avstemming på årsmøtet tirsdag 21. april 2026: Vi foreslår en låsordning på døra inn til heisrommet i 2. et. Låsanordningen skal være til minst mulig ulempe for beboere i blokka; ved valg av ordning, skal det tas spesielt hensyn til de som bor i 1. og 2. et.

Som argumentasjon ønsker vi å tillegge at det er økende bruk av heisen av folk som ikke bor, eller er på besøk i Oppsal terrasse 2. Noen sykler, noen leker, noen herjer, og de som en gang betalte for å få bruke heisen med barnevogner fra Østensjø terrasse, har nå barn som er vokst ut av vognene, men heisen bruker fremdeles flere av dem. I tillegg er det innflytting i seks nye eneboliger i Østensjø terrasse i sommer, noe som kan tenkes å føre til at flere vil bruke heisen vår.

I mars i 2025 hadde vi nødvendig vedlikehold av heisen, og den var stengt i flere dager - til ulempe for mange. Heis koster penger, og det er vi som bor i blokka som betaler for vedlikehold - og etter hvert utskifting. Vi synes derfor ikke at vi skal fortsette å ha åpne dører for alle.

Styrets innstilling
Styreleders påtegning:

Styreleder har vært i kontakt med byantikvaren og kartverket rundt bruk av Østensjø terrasse som tilkomst vei inn til blokkas nedre del da dette er en privat veistrekning og var tema i forhold til at heisen blir brukt av beboerne i Østensjø terrasse. Det er ikke på agendaen og gjør noe med veien på nåværende tidspunkt og byantikvaren vil ikke ha noe form for tilrettelegging / utbedring som vil føre til økt bruk av veistrekningen.

Leder for Østensjø veilag har vi også vært i kontakt med, og hun skulle informere om at vi høyst sannsynlig kommer til å låse av tilkomsten til heisen på bakkeplan og oppe inn til inngangspartiet. Videre informerte jeg om at vi er villige til å være med på en kostnadsandel hvis man på ett senere tidspunkt må legge ut ny grus eller lignende for å holde strekningen kjørbar. Dette stilte hun seg positivt til og hadde nå ingen innvendinger mot at vi brukte veien og hadde full forståelse for at vi ønsket å begrense bruken av heisen.

Styret viser til innsendt forslag om låsing av inngangsdør til heisgangen i andre etasje og anbefaler at årsmøtet tiltrer dette.

Innstilling til vedtak: Årsmøtet tiltrer foreliggende forslag om låsing av inngangsdør til heisgangen i andre etasje.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar en låsordning på døra inn til heisrommet i 2. etg.

Sak 8

Forslag om å vedta nye vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Oppsal Terrasse Borettslag skal ha vedtekter som sikrer at vi holder eiendommen i god stand og gir oss ordnede forhold i borettslaget.

Samfunnet endres over tid. Det samme gjelder nærmiljøet og befolkningssammensetningen i borettslaget. Det er derfor nødvendig å gå gjennom vedtektene med jevne mellomrom for å sikre at de er tilpasset samfunnets lover og regler, de forhold vi lever under og beboernes ønsker og behov.

De gjeldende vedtektene ble siste endret på generalforsamlingen i 2022. I løpet 2024 gikk styret grundig gjennom både vedtekter og husordensregler. På fjorårets generalforsamling vedtok vi reviderte husordensregler. Saken om vedtekter ble trukket fra generalforsamlingen i fjor, men legges fram nå i 2026.

Styret har gått gjennom burettslagslova og henvisninger til andre lover og regler, og vi har justert vedtektene etter dette og etter innspill fra OBOS. I vedtektene er de aller fleste endingene av språklig og redaksjonell art. Vi har forenklet språket noe, og vi har rettet feil. Noe er fjernet, noe er flyttet, og noe er nytt.

Styrets forslag til vedtekter er vedlagt, og under kommenterer vi de viktigste endingene:

Under *1 Formål* har vi presisert at Vibbo er hovedkanalen for informasjon, men at de som ønsker kan selvsagt få informasjon på papir (punkt 1-3).

Under *8 Styret og styrets arbeid*, ønsker vi å få inn at styret plikter å informere beboerne jevnlig om hva som skjer i borettslaget, slik gjeldende praksis er i dag (punkt 8-2).

I *3 Forkjøpsrett* har vi fått med at det ikke er styret som utfører arbeidet, men at dette er delegert til OBOS, og at all informasjon finnes på OBOS sine nettsider (punkt 3-1).

Videre har vi ryddet i *5 Vedlikehold*. Under punkt 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt skiller vi tydelig mellom indre og ytre vedlikehold.

I 5-1 (1) går det fram at beboernes vedlikehold «omfatter reparasjon og utskifting av slikt som rør (dvs. alle rør som går fra stoppekranen og ut i leiligheten), ytterdør (dørtype bestemt av borettslaget), sikringsskap» ....

I punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt understrekes dette ved at ordet «dører» er strøket i punkt 5-2(3). Nå står det «Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ødelagte vinduer og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende vegg-konstruksjoner, sluk og rør,» ....

I punkt 5-1 har vi også fått med gjeldende praksis om at de som har terrasser mot øst har ansvar for å vedlikeholde disse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar reviderte vedtekter slik de er lagt fram på generalforsamlingen.

Vedlegg

4. 0482 Vedtekter endelige.pdf

Sak 9

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
- Kristin Holstad
- Peter Courtney Roberts

Sak 10

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 Michael Tverseth

Sak 11

Valg av velferdskomite

Roller og kandidater

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

- Evy Akselsen
- Ingvar Botnen
- Karin Løver
- May-Britt Straith

Sak 12

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Ingar Johannesen

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

- Eva Ulrichen
- Peter C. Roberts

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 17. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950210184, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 592 498**	**1 375 743**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 226 805	3 520 657
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 660	8 659
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 234 599	-1 169 890
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-915 093	-2 137 119
Innsk. øremerk. bankkto		-4 883	-5 551
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 080 890**	**216 756**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 673 389**	**1 592 498**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 199 781	2 902 009
Kortsiktig gjeld		-526 392	-1 309 511
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 673 389**	**1 592 498**

Document ID 092221155557572761136

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950210184, KLIENTNR. 482

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 473 852	3 643 654	3 576 000	3 576 000
Innkrevde felleskostnader	2	8 446 720	7 504 171	8 420 000	8 841 000
Ladeinntekter elbil		109 627	94 663	70 000	70 000
Andre inntekter	3	117 814	11 283	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 148 013**	**11 253 771**	**12 066 000**	**12 487 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-673 707	-629 147	-657 000	-67 000
Styrehonorar	5	-330 000	-320 000	-330 000	-370 000
Avskrivninger	14	-8 660	-8 659	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 375	-11 250	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-190 340	-183 020	-193 000	-201 685
Konsulenthonorar		-105 085	-7 578	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-1 058 919	-2 762 569	-1 204 000	-2 106 300
Forsikringer		-855 179	-833 806	-1 003 000	-1 158 360
Kommunale avgifter	8	-1 675 572	-220 176	-1 947 000	-2 011 780
Energi/fyring	9	-951 469	-1 061 867	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-947 376	-824 319	-915 000	-942 450
Andre driftskostnader	10	-402 154	-284 900	-316 000	-887 410
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 210 836**	**-7 147 290**	**-7 920 000**	**-9 100 285**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**4 937 177**	**4 106 481**	**4 146 000**	**3 386 715**
Innbetalt andel fellesgjeld		915 093	2 137 119	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 852 270**	**6 243 600**	**4 146 000**	**3 386 715**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	136 468	287 631	80 000	80 000
Finanskostnader	12	-2 761 932	-3 010 574	-2 934 000	-2 511 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 625 464**	**-2 722 943**	**-2 854 000**	**-2 431 000**
ÅRSRESULTAT		**3 226 805**	**3 520 657**	**1 292 000**	**955 715**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		3 226 805	3 520 657		

Document ID 09222115557572761136

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950210184, KLIENTNR. 482

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 450 000	28 450 000
Tomt		1 001 583	1 001 583
Andre varige driftsmidler	14	1	8 661
Aksjer og andeler	15	100	100
Øremerkede bankinnskudd		198 823	180 991
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 650 507**	**29 641 335**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 374	1 010
Forskuddsbetalte kostnader		266 244	234 225
Andre kortsiktige fordringer	16	40 256	58 837
Driftskonto OBOS-banken		1 645 308	1 534 416
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		58 684	46 303
Sparekonto OBOS-banken		1 175 810	1 027 116
Sparekonto OBOS-banken II		105	102
SUM OMLØPSMIDLER		**3 199 781**	**2 902 009**
SUM EIENDELER		**32 850 288**	**32 543 344**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Annen egenkapital	17, 18	-25 960 095	-29 186 901
SUM EGENKAPITAL		**-25 946 495**	**-29 173 301**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	50 386 075	52 535 767
Borettsinnskudd	20	7 700 400	7 700 400
Annen langsiktig gjeld		183 916	170 967
SUM LANGSIKTIG GJELD		**58 270 391**	**60 407 134**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		400 506	1 167 230
Skyldige offentlige avgifter	21	87 026	73 782
Påløpte renter		13 775	16 047
Annen kortsiktig gjeld	22	25 085	52 452
SUM KORTSIKTIG GJELD		**526 392**	**1 309 511**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 850 288**	**32 543 344**
Pantstillelse	23	103 500 400	111 200 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Knut Andreas Jensen/s/ Cecilie Midtsjø/s/ Gisle Nygaard/s/

Ingunn Stangeby/s/ Lars Mikal Tverseth/s/

Document ID 09222115557572761136

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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

Eiendomsskatt	26 524
Felleskostnader	8 408 196
Leietillegg påbygg	12 000
Kapitalkostnader IN I	3 503 860
Reg.kapitalkostnader IN I	-30 008
Overført til kapitalkostnader	-3 473 852
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 446 720**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	29 890
Nøkler	3 015
Refusjon kubotatraktor	35 000
Forsikringsoppgjør	49 909
SUM ANDRE INNTEKTER	**117 814**

Document ID 09222115557572761136

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-455 014
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-30 000
Påløpte feriepenger	-56 069
Arbeidsgiveravgift	-122 824
Yrkesskadeforsikring	-9 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-673 707**

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 2024/2025	-330 000
SUM STYREHONORAR	**-330 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-16 265

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-380 768
Drift/vedlikehold VVS	-73 540
Drift/vedlikehold elektro	-126 085
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 465
Drift/vedlikehold heisanlegg	-314 853
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 240
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 369
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 376
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 688
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-535
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 058 919**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-26 545
Vann- og avløpsgebyr	-1 274 409
Renovasjonsgebyr	-374 618
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 675 572**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-951 469
SUM ENERGI / FYRING	**-951 469**

Document ID 092221155557572761136

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-30 920
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 448
Annen leiekostnad	-54 067
Håndverktøy	-6 082
Annet driftsmateriale	-17 898
Vakthold	-56 007
Renhold ved firmaer	-23 994
Snørydding	-49 593
Andre driftskostnader	-25 634
Kontor- og datarekvisita	-1 245
Trykksaker	-7 035
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 265
Andre kontorkostnader	-5 830
Telefon, annet	-8 491
Drivstoff	-2 050
Kontingenter	-27 600
Bank- og kortgebyr	-3 034
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-46 382
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-402 154**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	90 891
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 080
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINNTEKTER	**136 468**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-2 355 560
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-406 139
Renter på leverandørgjeld	-233
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 761 932**

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	
Utrangert i år	-1	
		0
TV		
Tilgang 2023	25 978	
Avskrevet tidligere	-17 318	
Avskrevet i år	-8 659	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 660**

Document ID 092221155557572761136

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

Ladeinntekter periode 09 t.om. 12.	40 256
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**40 256**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-36 529 540
Egenkapital fra IN tidligere	13 089 862
Egenkapital fra IN 2025	915 093
Reduksjon EK fra IN	-3 435 510
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-25 960 095**

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18
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 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 800 000	
Nedbetalt tidligere	169 936	
Nedbetalt i år	116 307	
		-7 513 757
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-70 812 562	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 816 997	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 118 292	
Nedbetalt tidligere, IN	13 089 862	
Nedbetalt i år, IN	915 093	
		-42 872 318
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-50 386 075**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

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

Document ID 09222115557572761136

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-58 684
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 342
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-87 026**

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-18 305
Avregningskonto IN	-6 780
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 085**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 700 400
Pantelån	50 386 075
Beregnede IN forpliktelser	10 569 445
TOTALT	**68 655 920**

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

Document ID 09222115557572761136

Om styrets arbeid i 2025

Her omtales i korte trekk styrets arbeid i budsjettåret/valgperioden 2025. Omtalen av utførte vedlikeholdsoppgaver mv spenner over årene 2025-2026.

Det viktigste i denne perioden her har vært ombygging av heisdører, utarbeidelse av energirapport, montert ny branndør teknisk rom, nye skilt til leilighetene med H-nummer, byttet til Norgespris strøm og etablering av ny vaktmesterordning.

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 Cecilie Midtsjø fungerer som HMS-kontakt, med styreleder som HMS-ansvarlig.
Styreleder og nestleder har fortsatt ansvar for og sørger for oppdatering og løpende informasjon på VIBBO, samt tar hånd om alle svar ved henvendelser fra beboere på e-post og VIBBO.

VIBBO er borettslagets hovedinformasjonskanal, og alt som har med leilighetene å gjøre skal formidles her.

Styremøter, organisasjon, kurs

Det er avholdt 11 styremøter inkludert ett regnskapsmøte med OBOS, i tillegg til 3 beboermøter i perioden.
Det er etablert ny vaktmesterordning igjennom Aktiv Vaktmesterdrift fra og med 05.01.26.

Styret har videreutviklet samarbeidet med Servicealliansen som bistår styret med gjennomføring av oppdrag rundt bygningsmassen. I 2025 er det utarbeidet en energirapport utført av OBOS rundt den bygningsmessige tilstanden. Energirapporten skal gi oss bedre forståelse av hvilke oppgaver som må gjennomføres på sikt.

Arbeidsgjengen har i samarbeid med vaktmester organisert og deltatt i løpende vedlikeholdsoppgaver til beste for borettslaget. Borettslaget også en grønt areal gruppe som sørger for at beplantning og blomsterbed holdes i orden. Styret uttrykker en særlig takk for alt arbeidet og omtanken som nedlegges av de frivillige.

Velferdskomiteen som ledes av Mette Thoresen, har sørget for engasjerende aktiviteter i velferdsrommene våre til stor begeistring for beboerne.

Styreleder deltok på årskonferansen digitalt i OBOS. Ut over dette har styreleder og nestleder vert på OBOS kurs styre & stell 10/25 og styrelederkonferanse 05/25.

Info, rundskriv mv

Vår informasjonsskjerm i inngangspartiet oppdaterer seg løpende i forhold til nyheter som blir lagt ut på VIBBO med viktig informasjon som vises til beboerne fortløpende.

Det er i perioden delt ut mange info-skriv og meldinger til beboerne, i tillegg til oppslag på tavlen i hovedinngangen. Som nevnt er VIBBO informasjonskanalen og viktig informasjon vil fremover bli meddelt her.

Det er gledelig at stadig flere aksepterer å få informasjonen elektronisk. Det sparer styret for en god del av arbeidet med å trykke opp og omfordele info-skriv.

Beboere som er i tvil når det gjelder bruken av VIBBO kan kontakte styret så hjelper vi dere med å bruke VIBBO som oppslagsverk.

Energikartlegging gjennomført:

Vi starter med en befaring hvor relevante fagpersoner fra OBOS er med. Her sjekker vi tilstand på de ulike bygningsdelene, hvilke tekniske anlegg som er der og får tilbakemelding på hvordan ting fungerer.
Rapporten innledes med en enkel tilstandsvurdering av alle bygningsdeler, og hvordan de er bygget opp. Styret har levert energiforbruk på de ulike felles målerne som tilhører boligselskapet og hvilke områder de leverer energi til. Ofte kan vi allerede her identifisere energityver.
Så bygges det opp en modell av bygningsmassen ihht. NS 3031. Her får vi opp dagens situasjon, og vi kan legg inn ulike tiltak som vi mener er aktuelle eller styret ønsker at vi skal se nærmere på.

Tiltak beskrives - og det regnes lønnsomhet på de ulike tiltakene(Nåverdi og tilbakebetalingstid).
Kort om tiltak som vurderes:

- Energieffektiviserende tiltak: Her ser vi på tiltak som reduserer energiforbruket. Herunder tiltak på klimaskall (vegg, vindu, dører, tak ventilasjon), energiforsyning (varmepumpe, fjernvarme, bio m.m.), styring (EOS, SD)
- Effektreduserende tiltak: Her ser vi på tiltak som reduserer energiforbruk i gitte tidsrom. Her er besparelsen at det er lavere energipris når utstyr benyttes, og det blir et lavere effektledd. Herunder smarthus og energilagring. Energiforbruket er det samme.
- Lokal energiproduksjon: Vi ser på mulighet for lokal energiproduksjon (solceller, solfangere)
- Klimasmart rehabilitering: Vi kan se på muligheten til å gjøre gode valg ved en eventuell rehabiliteringsjobb (tenke ombruk, resirkulerte produkter, m.m.)

Vi har søkt og fått innvilget full støtte fra ENOVA og Oslo kommune som dekker opp
80 % av kartleggingen av bygningsmassen vår.

Utført teknisk vedlikehold i perioden:

Innkjøp av ny branndør teknisk rom:

Det er montert nye to fløyet branndører teknisk rom i 8 etg. Dette for å kunne komme til varmtvannsberedere og kunne få disse ut ved behov. 07/25.

Heisen:

Nye dører og ombygging av dørautomatikk gjennomført.

Ny skyvedør velferdsrom:

Det er montert ny skyvedør mellom velferdsrommene og fjernet gammel dør for å kunne ha ett åpent rom for gjennomføring av møter med beboerne. 07/25.

Byttet drenerings installasjon vindeltrapper:

Det er slisset spor i betongdekket og montert nytt blikk for avløp i trappeløp. Dette for å hindre regnvannet å renne ned i trappeløpet og isdannelser om vinteren.05/25.

Elektriske arbeider:

M-tek og Watt AS har satt i gang med å pigge opp og bytte ut de 10 dårligste varmekablene/endeskjøter for å ligge i forkant til vinteren.

Nye dørskilt med H-nummer og leilighetsnummer:

Det er montert opp nye dørskilt med H-nummer til alle leilighetene. Det vil i løpet av 2026 bli satt opp en ny oversiktsinformasjon ved inngangspartiet der hvor den gamle står i dag.

Vedtekter:

Nye vedtekter kommer som sak og skal stemmes over på årsmøte 2026. Denne saken ble trukket på årsmøte i 2025..

Dugnader, velferdstiltak.

Det er gjennomført vårdugnad 12-13.05 og høstdugnad 22.09.på fellesarealene våre. Vi leide inn 2 containere slik at alle beboerne hadde muligheten til å bli kvitt diverse avfall.
Vi vil minne om den Orange-returkassen fra Kirkens Bymisjon plassert i søppelrommet hvor alle beboerne kan levere brukte klesplagg. Returkassen blir tømt jevnlig.

Det er fortsatt stor aktivitet i velferdsrommene våre til glede for alle beboerne. Mange har uttrykt stor glede over aktivitetene der. Vi er heldige som har denne muligheten for aktivitetsrom som er en fin arena for sosiale kontakt. På denne måten blir naboer kjent, og det gir mulighet for 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 arrangert 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 er aktiviteter som er videreført. Håndarbeidstreff, malekvelder, lesesirkel og sjakk fremstår som populære aktiviteter.

Husbiblioteket vårt hvor beboerne kan låne og bytte bøker, håndteres av Gro og er et populært tiltak som mange setter stor pris på.

OBOS viderefører ordningen med miljøkonto, og det blir hvert år overført penger hit som vi kan bruke til miljøtiltak til glede for alle beboerne.

Vi har fått mange og positive tilbakemeldinger på velferdstiltakene fra beboere i blokka vår. Det har gitt oss inspirasjon og motivert oss til innsats!

Eierskifter og oppussingsarbeider

I perioden siden siste generalforsamling har styret 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, stille opp på beboermøte og bruke godkjente firmaer til oppussing i forhold til hva man har anledning til å utføre i egen bolig.

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.

Utført vedlikehold og bygningsmessige arbeider mv.

En kortfattet oversikt over de viktigste/største arbeidene som er utført i perioden

2025-2026 ser slik ut:

1. Montert ny branndør tekniskrom.

2. Montert ny dør i heisen med dørautomatikk.

3. Montert ny skyvedør mellom velferdsrommene.

4. Renset opp og lagt ned nye dreneringsrør for vann langs gangbanene våre hvor vannlekkasje er oppdaget.

5. Utført mange brudd på varmekabler gangbaner med oppigging av betong.

8 Montert nyt husnummerskilt med H-nummer til alle leilighetene.

9. Montert nye givere til brannalarmen med backup strøm i de 3 hoved viftene til ventilasjonsanlegget.

10. Etablert ny overføring av brannalarm til Sikkerhetsgruppen.

Vedlikeholdsplaner framover, planlagte aktiviteter:

1. Bytte ut elektronikken, frekvensomformer og motor m/wirer til heisen 2026

2. Oppgradering av teknisk rom som innebærer utbytting av varmtvannsberedere. Gamle beredere er 30 år. 2027

3. Vi har utfordringer med taket hvor det er utført mange reparasjoner og lappet i takpappen mange steder. Dette er informert om på beboermøter og vil måtte gjøres noe med taket i løpet av de neste årene. Ovennevnte punkter er tunge poster kostnadsmessig og må gjennomføres over flere år. Dette fremgår i tillegg som informasjon i energirapporten fra OBOS.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er som følge av vervet også overordnet HMS-ansvarlig, mens styremedlem Cecilie Midtsjø 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 her løpende avtale med eksternt firma.

Opprydding, både inne og ute, på borettslagets område er i tillegg til å være et trivselsmomentet, sikring av adkomst, og forebygging av brann, også et viktig HMS-anliggende.

Det er nå etablert overføring av brannalarm til Sikkerhetsgruppen med ny branninstruks hengt opp ved brannsentralen og på oppslagstavlen i inngangspartiet.

Vedtekter

Oppsal Terrasse borettslag org. nr. 950210184.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 10.05.2006, endret 09.05.2007, 23.05.2018, 24.05.2022 og 21.04.2026.

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 og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Meldinger

(1) Borettslagets vedtekter ligger på borettslagets elektroniske informasjonskanal. De som ønsker vedtektene på papir, kan be styret om dette.

(2) Styret avgjør hvordan meldinger skal gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene er på kr. 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 én 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 én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

- stat
- fylkeskommune
- kommune
- selskap som har til formål å skaffe boliger, og som er ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
- stiftelse som har til formål å skaffe boliger, og som er opprettet av staten, en fylkeskommuneeller kommune
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i inntil 2 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, og dersom det ikke er knyttet bolig til andelen fra før.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved ethvert 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 pkt. 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram 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 forkjøpsrett foran øvrige andelseiere i boligbyggelaget OBOS. Meldefrist for forkjøp ligger på OBOS sine nettsider.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier I borettslaget har forkjøpsrett etter ansiennitet til boliger som blir ledige i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

(3) Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til 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
- 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) Regler og frister for forkjøp er fastsatt i burettslagslova og finnes på OBOS sine nettsider.

(2) OBOS som forretningsfører skal sørge for at bestemmelser i borettslagets vedtekter om forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og ev. klausuleringer overholdes i forbindelse med overdragelse av andeler i borettslaget. Tvilstilfeller forelegges for og avgjøres av borettslagets styre.

3-4 Rettsovergang til nærstående og andre

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.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra en andelseier som er nevnt i vedtektene 2-1 (3).

4 Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke én 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 og fellesarealer 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

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i burettslagslova § 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 inntil tre år.

Med særlige grunner, kan også styret godkjenne at andelseieren overlater bruken av hele boligen dersom

- 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 også nektes dersom brukeren ikke kan bli andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram 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) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se tilsvarende i 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 bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser med videre, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 Vedlikehold

I prinsippet har andelseier ansvar for indre vedlikehold, og borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, se mer i 5-1 og 5-2.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Innvendig skal den enkelte andelseier holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Dette handler om å vedlikeholde innvendige overflater, dører og vinduer innvendig og utvendig. Vedlikeholdet omfatter også reparasjon og utskifting av slikt som innvendige rør (dvs. alle rør som går fra stoppekraner og ut i leiligheten) , ytterdør (dørtype bestemt av borettslaget), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker. Våtrom må brukes og vedlikeholdes for å unngå lekkasjer.

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig vedlikehold av treverk innvendig på terrassen; det omfatter skillevegg, gulv og lavt gjerde under håndløperen mot gangveien. Dette skal behandles ut fra bestemmelser i husordensreglene.

I gjennomgående leiligheter i 8. etasje gjelder vedlikeholdsplikten også østsiden med tilhørende boder, gjerder og terrassegulv. Disse skal vedlikeholdes og behandles enhetlig.

(3) Andelseieren har også ansvar 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 styret i borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av en andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle ha 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. Fellesarealer, utvendig og innvendig rekkverk langs gangveiene 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 ødelagte vinduer og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner - med unntak av innvendige varmekabler som er andelseierens ansvar.

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

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

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. burettslagslova § 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 burettslagslova § 5-19.

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

(2) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se tilsvarende under 4-2 Overlating av bruk (5).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente**.**

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 regnes som 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. burettslagslova § 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 dersom andelseierens eller brukerens oppførsel fører til alvorlig plage eller sjenanse for 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 én styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 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 er lagt til andre organer i loven eller vedtektene.

(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.

(4) Styret skal jevnlig informere beboere om borettslagets anliggender. Dette kan skje gjennom minimum halvårlige beboermøter, eller skriftlig informasjon på borettslagets elektroniske kommunikasjonskanal eller i papir til dem som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmetallet likt, gjør styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. burettslagslova § 3-2 andre ledd
- salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- 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 borettslaget utad og tegner i 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) Sakene som skal behandles på generalforsamlingen, skal være angitt i innkallingen. Skal et forslag som etter burettslagslova 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).

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 generalforsamlingen i OBOS
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel, har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som står i innkallingen, jf. 9-4.
(2) Med de unntak som følger av burettslagslova eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Ved valg av styre kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

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 burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har taushetsplikt om det de i får vite om noens personlige forhold i forbindelse med virksomheten i borettslaget.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel eller på en unødvendig måte er 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 stemmene.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. burettslagslova § 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 annet ikke følger av vedtektene, gjelder siste versjon av lov om burettslag og lov om boligbyggelag.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950210184
Møtet ble avholdt 21. april kl. 19:00, Oppsal kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Andreas Jensen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Egil Presthus er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. En beboer ønsker innkallingen i A4.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 370.000,-

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 370.000,-
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000,-
>
> ✓ **Vedtatt. Med klart flertall.**

7. Forslag om låsordning på døra inn til heisrommet i 2. etg

Fremmet av: Karin Løver Evy Akselsen, May-Britt Straight, Gro Grønnhaug, Mette Olsen ogMette Thoresen.

Følgende foreslås til avstemming på årsmøtet tirsdag 21. april 2026: Vi foreslår en låsordning på døra inn til heisrommet i 2. et. Låsanordningen skal være til minst mulig ulempe for beboere i blokka; ved valg av ordning, skal det tas spesielt hensyn til de som bor i 1. og 2. et.

Som argumentasjon ønsker vi å tillegge at det er økende bruk av heisen av folk som ikke bor, eller er på besøk i Oppsal terrasse 2. Noen sykler, noen leker, noen herjer, og de som en gang betalte for å få bruke heisen med barnevogner fra Østensjø terrasse, har nå barn som er vokst ut av vognene, men heisen bruker fremdeles flere av dem. I tillegg er det innflytting i seks nye eneboliger i Østensjø terrasse i sommer, noe som kan tenkes å føre til at flere vil bruke heisen vår.

I mars i 2025 hadde vi nødvendig vedlikehold av heisen, og den var stengt i flere dager - til ulempe for mange. Heis koster penger, og det er vi som bor i blokka som betaler for vedlikehold - og etter hvert utskifting. Vi synes derfor ikke at vi skal fortsette å ha åpne dører for alle.

Styrets innstilling
Styreleders påtegning:

Styreleder har vært i kontakt med byantikvaren og kartverket rundt bruk av Østensjø terrasse som tilkomst vei inn til blokkas nedre del da dette er en privat veistrekning og var tema i forhold til at heisen blir brukt av beboerne i Østensjø terrasse. Det er ikke på agendaen og gjør noe med veien på nåværende tidspunkt og byantikvaren vil ikke ha noe form for tilrettelegging / utbedring som vil føre til økt bruk av veistrekningen.

Leder for Østensjø veilag har vi også vært i kontakt med, og hun skulle informere om at vi høyst sannsynlig kommer til å låse av tilkomsten til heisen på bakkeplan og oppe inn til inngangspartiet. Videre informerte jeg om at vi er villige til å være med på en kostnadsandel hvis man på ett senere tidspunkt må legge ut ny grus eller

lignende for å holde strekningen kjørbar. Dette stilte hun seg positivt til og hadde nå ingen innvendinger mot at vi brukte veien og hadde full forståelse for at vi ønsket å begrense bruken av heisen.

Styret viser til innsendt forslag om låsing av inngangsdør til heisgangen i andre etasje og anbefaler at årsmøtet tiltrer dette.

Innstilling til vedtak: Årsmøtet tiltrer foreliggende forslag om låsing av inngangsdør til heisgangen i andre etasje.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar en låsordning på døra inn til heisrommet i 2. etg.
>
> ✓ **Vedtatt. 37 stemmer for. 17 stemmer mot.**

8. Forslag om å vedta nye vedtekter

Styrets innstilling
Oppsal Terrasse Borettslag skal ha vedtekter som sikrer at vi holder eiendommen i god stand og gir oss ordnede forhold i borettslaget.

Samfunnet endres over tid. Det samme gjelder nærmiljøet og befolkningssammensetningen i borettslaget. Det er derfor nødvendig å gå gjennom vedtektene med jevne mellomrom for å sikre at de er tilpasset samfunnets lover og regler, de forhold vi lever under og beboernes ønsker og behov.

De gjeldende vedtektene ble siste endret på generalforsamlingen i 2022. I løpet 2024 gikk styret grundig gjennom både vedtekter og husordensregler. På fjorårets generalforsamling vedtok vi reviderte husordensregler. Saken om vedtekter ble trukket fra generalforsamlingen i fjor, men legges fram nå i 2026.

Styret har gått gjennom burettslagslova og henvisninger til andre lover og regler, og vi har justert vedtektene etter dette og etter innspill fra OBOS. I vedtektene er de aller fleste endingene av språklig og redaksjonell art. Vi har forenklet språket noe, og vi har rettet feil. Noe er fjernet, noe er flyttet, og noe er nytt.

Styrets forslag til vedtekter er vedlagt, og under kommenterer vi de viktigste endingene:

Under *1 Formål* har vi presisert at Vibbo er hovedkanalen for informasjon, men at de som ønsker kan selvsagt få informasjon på papir (punkt 1-3).

Under *8 Styret og styrets arbeid*, ønsker vi å få inn at styret plikter å informere beboerne jevnlig om hva som skjer i borettslaget, slik gjeldende praksis er i dag (punkt 8-2).

I *3 Forkjøpsrett* har vi fått med at det ikke er styret som utfører arbeidet, men at dette er delegert til OBOS, og at all informasjon finnes på OBOS sine nettsider (punkt 3-1).

Videre har vi ryddet i *5 Vedlikehold*. Under punkt 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt skiller vi tydelig mellom indre og ytre vedlikehold.

I 5-1 (1) går det fram at beboernes vedlikehold «omfatter reparasjon og utskifting av slikt som rør (dvs. alle rør som går fra stoppekranen og ut i leiligheten), ytterdør (dørtype bestemt av borettslaget), sikringsskap» ....

I punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt understrekes dette ved at ordet «dører» er strøket i punkt 5-2(3). Nå står det «Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ødelagte vinduer og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende vegg-konstruksjoner, sluk og rør,» ....

I punkt 5-1 har vi også fått med gjeldende praksis om at de som har terrasser mot øst har ansvar for å vedlikeholde disse.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar reviderte vedtekter slik de er lagt fram på generalforsamlingen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget trekkes

✓ **Vedtatt. Med klart flertall.**

9. 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:
Kristin Holstad
Carolina Maira Johansen
Peter Courtney Roberts

Følgende stilte til valg:
Kristin Holstad
Carolina Maira Johansen
Peter Courtney Roberts

10. 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 Michael Tverseth

Følgende stilte til valg:
Lars Michael Tverseth

11. Valg av velferdskomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Evy Akselsen
Ingvar Botnen
Karin Løver
May-Britt Straith

Følgende stilte til valg:
Evy Akselsen
Ingvar Botnen
Karin Løver
May-Britt Straith

12. Valg av valgkomitè

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingar Johannesen

Følgende stilte til valg:
Ingar Johannesen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Peter C. Roberts
Nora Skaug
Eva Ulrichen

Følgende stilte til valg:
Peter C. Roberts
Nora Skaug
Eva Ulrichen

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: ----------

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.

Oppsal terrasse 2

Nabolaget Oppsal/Søndre Skøyenåsen - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	11 min 0.8 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	18 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	22 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppsal Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Oppsal senter Linje 3N, 58, 78A, 78B	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.2 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.8 km

BARNEHAGER

Rønningjordet barnehage (1-5 år) 154 barn	2 min 0.2 km
Oppsal Torg barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Oppsal	6 min
Coop Prix Østmarkveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	6 min
Boots apotek Oppsal	6 min
Bryn Vinmonopol	20 min

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	5 min
Oppsal skole	11 min
Feel24 Oppsal	16 min
Mudo Ulsrud	16 min

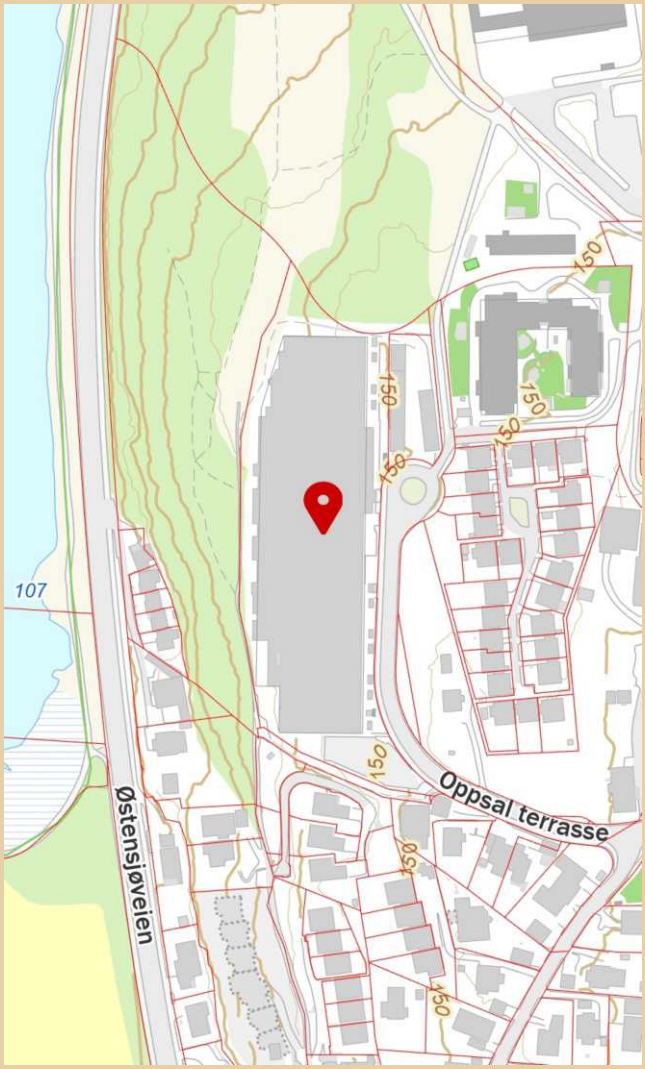
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oppsal terrasse 2, 0686 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1612, andelsnr. 93 i OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@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.
