PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

OPPSAL TERRASSE 2

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

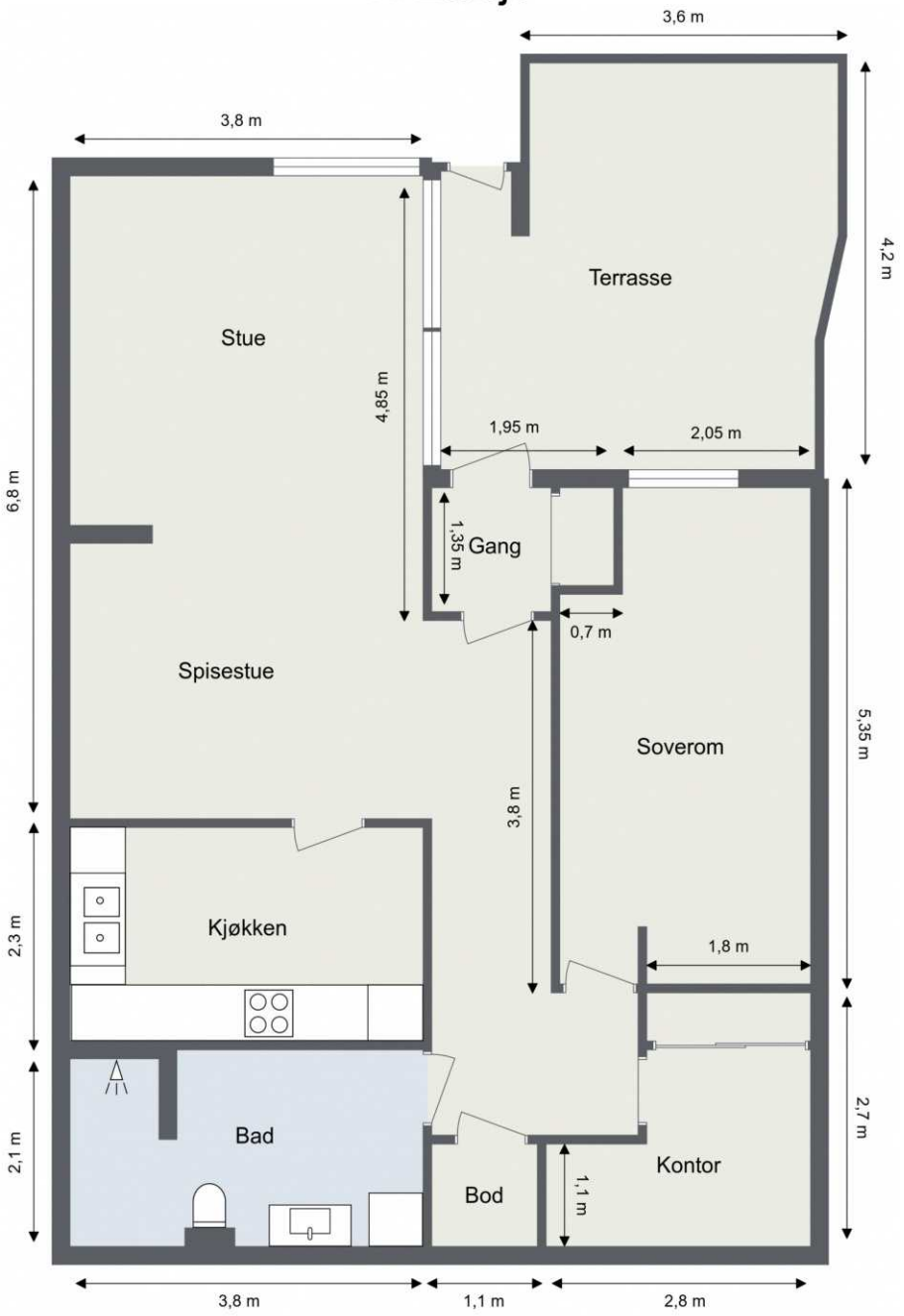
Vedtekter og eventuelle husordensregler

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Oppsal terrasse 2

7. Etasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 7 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: 10/04/2026

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:	Marit Synnøve Sakshaug.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	131
Byggeår:	1976
Tomt:	13.027 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Merete Sakshaug.
Befaringsdato:	09.03.2026
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.
Eldre bad.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i gang og badegulvet.
Øvrig oppvarming med elektriske panelovner.
Lagring: 2 stk boder i leiligheten og 1 stk i 8 etasje.
Parkering: garasjeplass medfølger. Opplegg for elbillader.
Brannslange installert på badet.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Heis.

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 på badet.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Skyvedørsgarderobe i gang og en av bodene.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights i gang, kjøkken og bad.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: teppe og malt betonggulv i bodene.
Laminatfliser på kjøkken.
Fliser i gang og bad.
Øvrige overflater av 3 - stavs eikeparkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen opplyste.

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
7 etasje	78			18
Bod i 8 etasje		1		
SUM BYGNING	78	1		18
SUM BRA	79			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og 2 stk boder.

BRA-e:

Bod i 8 etasje ved inngangen til boligblokken.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer bod i 8 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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles sykkelrom i 1 etasje.

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:

Merete Sakshaug.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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

10/04/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
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 to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med 3 stk speildører og lyslist.
Dusjsonen er adskilt med vegg av glassbyggerstein.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.



Merknader: Badet er fra ukjent år, antatt før 2005.
Innredningen er fra mars 2026.
Det er plassert inspeksjonsluke i våtsonen. Se bilde over.
Det er ikke registrert tilstrekkelig vanntett sikring rundt luken.
Inspeksjonsluken anbefales flyttet eller installering av dusjkabinett.
Sprekk i flis ved dusjsonen. Se bilde over.
Mindre sprekker i fuger.
Det er registrert hullyd bak enkelte fliser.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom.
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 påvist riss og sprekker, se under.
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.
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 som er lagt diagonalt.
Flis på flis i dusjsonen med åpning inn til sluket. Se bilde over.

Merknader: Avskalling av flis og mindre sprekker i fuger.
Det er registrert hullyd bak enkelte fliser.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom.
Gulvet ligger over terskelen. Se bilde.
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

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra ukjent år.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.




Eldre plastsluk med synlig antatt vinyl/våtromsbelegg under klemringen.

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 benkeplater av heltre.
Ventilator med kullfilter med komfyrvakt.
Stålvask med to kummer og 1 - greps blandebatteri.

Merknader: Det er ikke installert oppvaskmaskin men dette kan tilkobles via kjøkkenavløp.
Innredningen fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 20 mm(stue).
Dører av tre og formpresset tre, samt foldedører med profilerte og glassfelt.
Høyder: bad - 2.52 m.
gang - 2.31 m.
kjøkken - 2.36 m.
øvrige rom - 2.38 - 2.62 m. (nedsenket ved deler av leiligheten).

Merknader: Dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Etasjeskille: avvik på oppimot 20 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.

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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag pressglass og datostemplet 2009.
Ytterdør fra 2020 av massiv tre med slette og profilerte fronter, samt glassfelt.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vestvendt terrasse på 18 m².
Ukjent fundament, antatt bjelkelag av tre direkte mot komprimert terreng.
Rekkverk av stål og tre.
Dobbel stikkontakt på yttervegg og manuelstyrt markise.

Merknader: Enkelte sprekker i terrassebord.
Det er målt jevnt gulv uten fall. Terskelen til ytterdør ligger tilnærmet jevnt med terrassegulvet.
Det anbefales derfor og være oppmerksom på dette ved mye nedbør.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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 WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Synlige vannledninger av kobber og rustfri stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner er plassert bak inspeksjonsluke i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Hovedstoppekranen er ved garasjeanlegget. Ikke besiktiget.
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.
Anbefalt brukstid på armatur/blandebatteri er 15 år.
Det er ikke registrert spalte eller inspeksjonsmulighet fra innebygget sisterne.
Dette hindrer eventuelt lekkasjevann å renne mot sluk.
Stoppekraner for leiligheten er plassert bak inspeksjonsluke i dusjsonen.
Dette er ingen heldig løsning og bør overvåkes, samt være nøye med å unngå vann rundt luken.
Luken er ikke fullstendig tett rundt og det er ikke registrert membran ved bakvegg.
Det er fuktkontrollert i bakvegg/svill ved inspeksjonsluke, samt ved overflater i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede fuktverdier.



TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken i 8 etasje. Ikke besiktiget.

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(tilluft) via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Naturlig Oppdriftsventilasjon på badet med tilluftsspalte under dørbladet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Avtrekks ventilasjonen på kjøkken og bad tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021.

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

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 40 ampere og 6 stk kurser.

Merknader: Downlights på badet er avinstallert.
Det er utført el-kontroll og utbedret avvik i 2021.
Det er fremlagt dokumentasjon på utført elektrisk arbeid i regi av eier.
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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er 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. Sprekk i flis. Usikker fremtidig funksjon på tettesjikt. Ikke tilstrekkelig vanntett sikring rundt inspeksjonsluke.
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. Manglende spalte og inspeksjonsmulighet fra innebygget sisterne. Gjenstående levetid på armatur/blandebatteri i dusjsonen. Inspeksjonsluke i dusjsonen kan forårsake fuktskader.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk på bad og kjøkken iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260082

Selger 1 navn
Vibeke Sakshaug

Gateadresse
Oppsal terrasse 2

Poststed	Postnr
OSLO	0686

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Marit Sakshaug

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 183260082

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert baderomsinnredning med tilhørende lys og lysbryter.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	El-Con AS: Skiftet innmat sikringsskap. Utskifting av gamle UZ skrusikringer til nye jordfeilautomater på alle utgående kurser + overbelastningsvern. Service/oppgradering i en eksisterende installasjon. Utført den 14 januar 2021. El-Con AS: Flyttet 2 stk taklamper, opplegg til lysbryter for taklampe på soverom etter oppussing, montert dimmer på taklys gang, sjekket downlights på bad og koblet ut disse da de tidligere ikke er montert fagmessig korrekt. Utført 30 desember 2020. SB Pettersen Elektro AS: Utbedring av rapport fra Elvia Elsikkerhet AS. Levering og montering av 3 stk benkarmaturer. Utført den 9 september 2021.
Arbeid utført av	El-Con AS + SB Pettersen Elektro AS

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	Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget den 24.06.2021 av Elvia AS. Den 20.09.2021 ble saken avsluttet, da utbedringer var gjennomført.

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

Document reference: 183260082

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

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: 183260082

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: 183260082

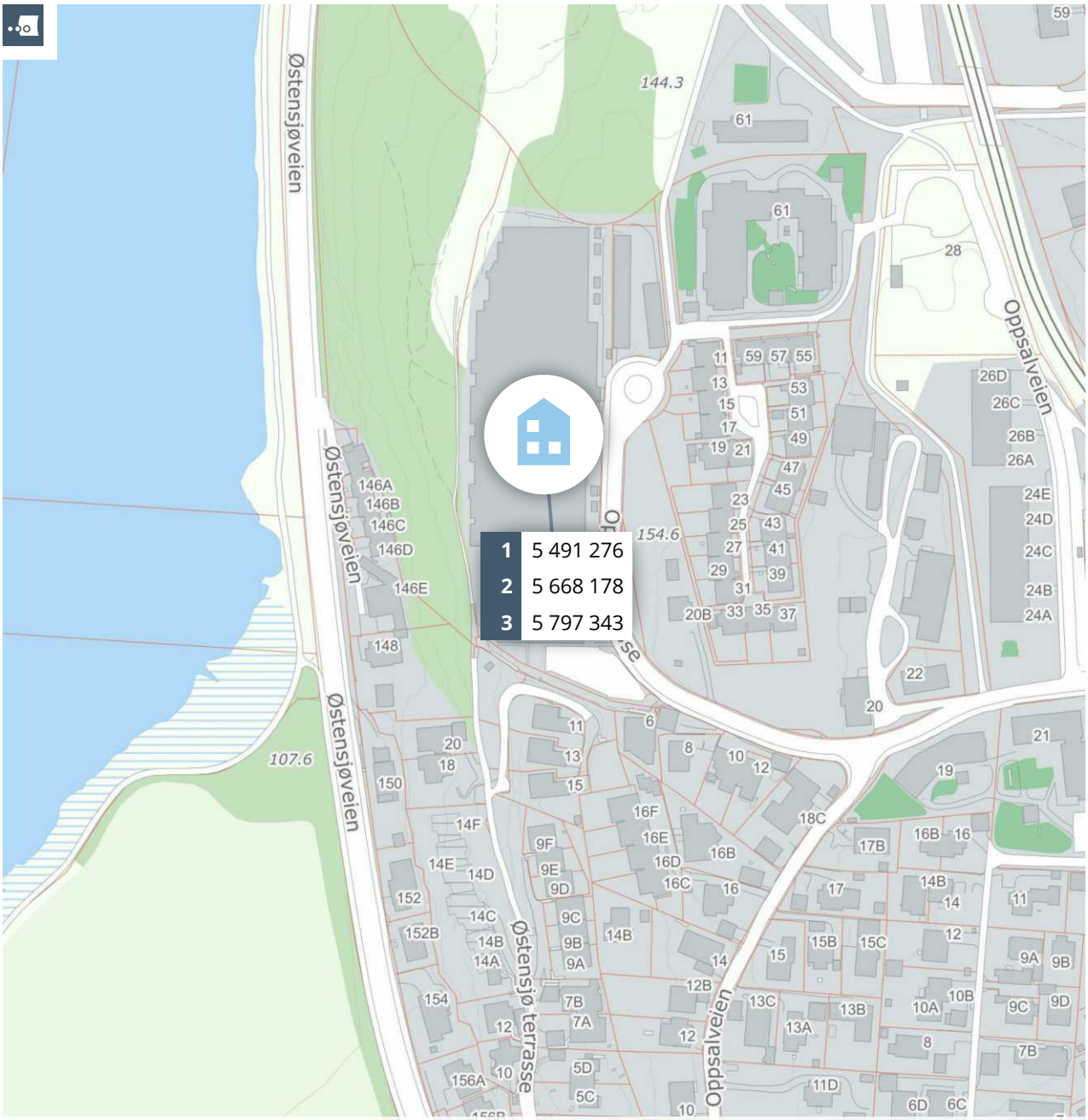
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Sakshaug	7e544da2b144c96a4c3a9a273bb9763e9bb588b5	06.04.2026 07:38:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260082

- 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 17.04.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oppsal terrasse 2, 0686 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

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

Verdivurdert til

5 090 000

391 277	5 481 277	70 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	6 858
Formue	18 123
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oppsal terrasse 2 79 m² 1977 5. etg 1 sov			25.03.2026	5 100 000	**5 100 000**	391 276	5 491 276	**69 510**
2	Oppsal terrasse 2 78 m² 1976 8. etg 1 sov			17.11.2025	5 290 000	**5 300 000**	368 178	5 668 178	**72 669**
3	Oppsal terrasse 2 78 m² 1977 7. etg 1 sov			29.08.2025	4 990 000	**5 400 000**	397 343	5 797 343	**74 325**

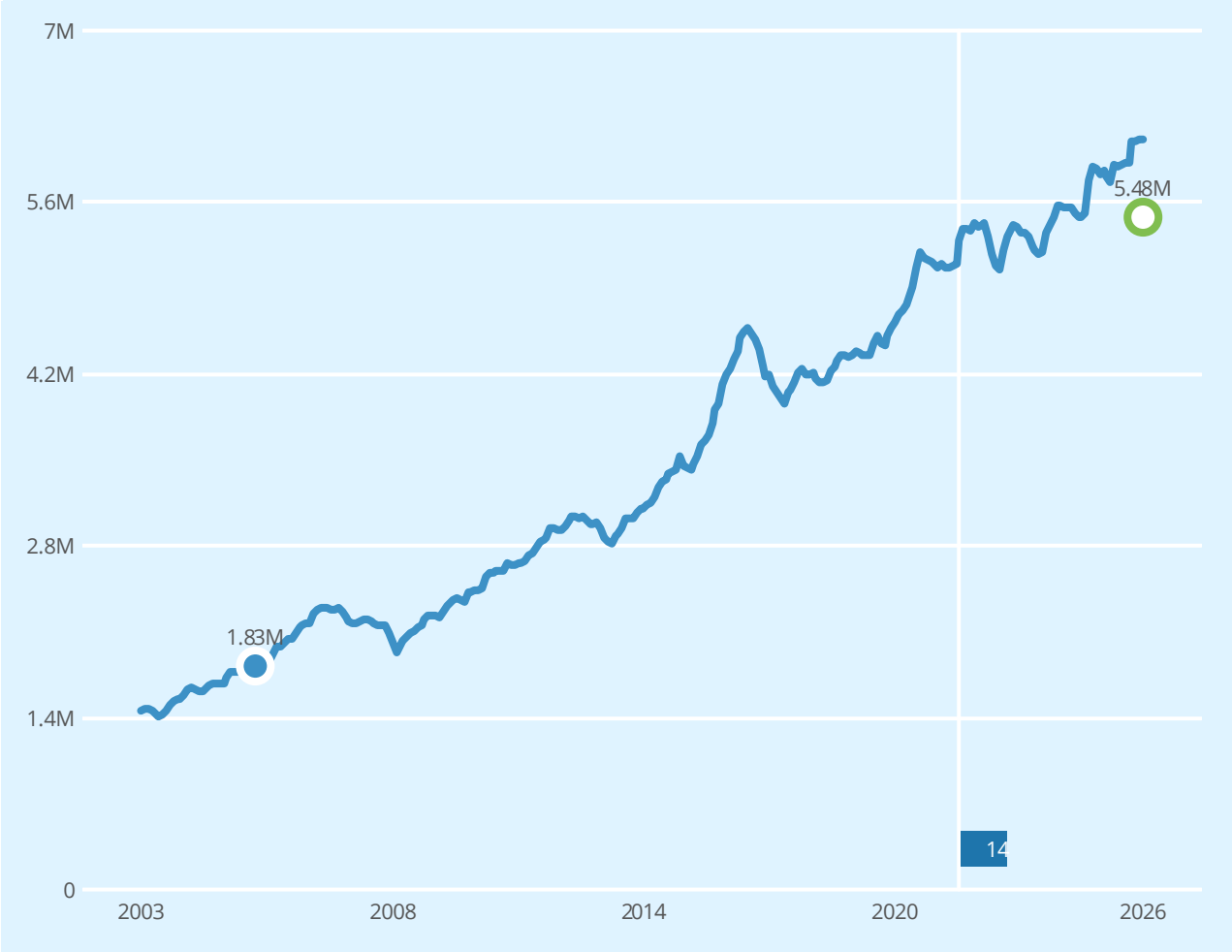
Velholdt og romslig 2-roms på 78 m². Boligen ligger fint plassert i 7.etasje og har heisadkomst fra byggets inngangsplan, samt trappefri adkomst fra garasjen som ligger på samme plan som boligen. Attraktivt borettslag med kort gangavstand til T-bane, buss, kjøpesenter og flotte turmuligheter i marka og rundt Østensjøvannet. Det medfølger garasjeplass med infrastruktur for lader i felles garasjeanlegg, og fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 18 kvm med gode solforhold og flott utsikt.

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	
17.08.2005	01.09.2005		1 800 000	1 800 000	29 000	1 829 000	15

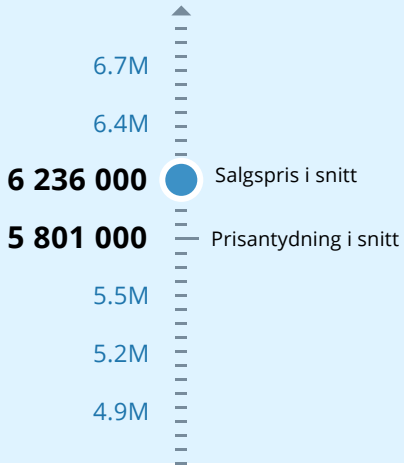
15 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Estimat stemmer ikke.

Leiligheter til salgs i OPPSAL grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i OPPSAL grunnkrets siste 6 mnd

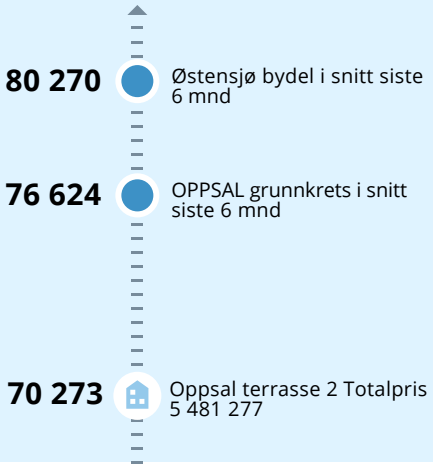
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
10
dager

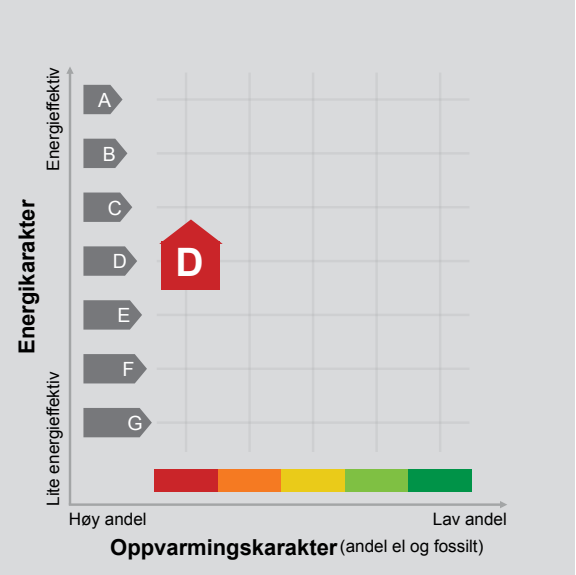
for 7.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	18
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1612
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80739168
Merkenummer	Energiattest-2025-239435
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

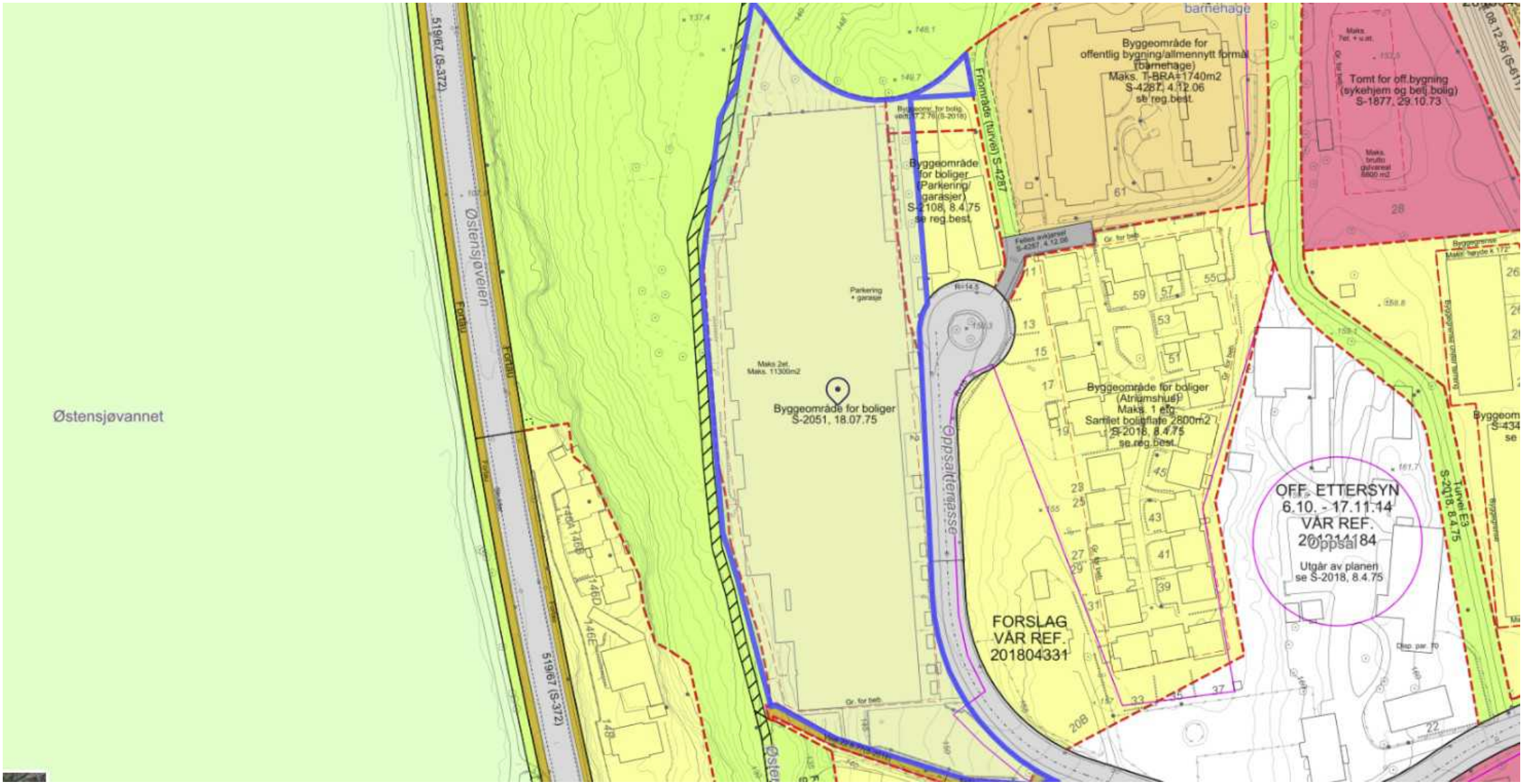
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Østensjøvannet
519/67 (S-372)
Fortau
Østensjøveien
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttt formål (barnehage)
Maks. T-BRA=1740m2
S-4287, 4.12.06
se reg.best.
barnehage
Tomt for off.bygning (sykehjem og bet.bolig)
S-1877, 29.10.73
Byggeområde for boliger (Parkering/ garasjer)
S-2108, 8.4.75
se reg.best.
Frioområde (turvei) S-4287
Parkering + garasje
Maks 2et.
Maks. 11300m2
Byggeområde for boliger
S-2051, 18.07.75
Oppsalterrasse
Byggeområde for boliger (Atriumshus)
Maks. 1 etg.
Samlet boligflate 2800m2
S-2018, 8.4.75
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
6.10. - 17.11.14
VÅR REF.
201314184
Oppsal
Utgår av planen
se S-2018, 8.4.75
FORSLAG
VÅR REF.
201804331
Turvei E3
S-2018, 8.4.75

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260082 . Vår ref.: 0482-1-7014 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oppsal Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	950210184
Andelseier:	Sakshaug, Marit Synnøve
Medeier:	
Leilighetsnummer:	7014
Adresse:	Oppsal Terrasse 2, 0686 OSLO
Andelsnummer:	131
Gnr.	144
Bnr.	1612

Borettsinnskudd: Kr. 43 900,00 ,–

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	42 020 158,63
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	7 491 436,00
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: 6 857,76,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820756196; IN lån 1 - Akonto renter	1 435,52	
Lån nr: 9820756196; IN lån 1 - Akonto avdrag	813,79	
Felleskostnader	4 608,45	

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:	855,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 481,-
Annen formue:	18 123,-
Gjeld:	393 906,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207561967
Restsaldo:	344 342,45
Kapitalkostnader:	2 191,74
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208127462
Restsaldo:	46 933,75
Kapitalkostnader:	263,17
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 391 276,20,-, 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.

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 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Oppsal kirke, lillesalen, (underetasjen)..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til velferdskomite
8. Forhindre utstrakt fremmedbruk av heisen
9. Endring av vedtekter
10. Endring av husordensregler
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av velferdskomite
14. 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

Lars Tverseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0482 Oppsal Terrasse Borettslag.pdf
2. 0482 Årsregnskap 2024.pdf
3. 0482 Om styrets arbeid i 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000,-

Sak 7

Honorar til velferdskomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at honoraret til velferdskomiteen settes til kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Honorar til velferdskomite settes til kr 30.000,-

Sak 8

Forhindre utstrakt fremmedbruk av heisen

Forslag fremmet av:
Mvh Gro Grønnhaug Leil. 5003

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i dag utstrakt bruk av vår heis av turgåere / personer bosatt utenfor vårt borettslag - heisen benyttes som snarvei til Tbane / barnehager etc. Vi som går tur forbi blokka vår ser nesten daglig folk som kommer på turveien og går målbevisst inn fra bakkeplan for å ta snarveien opp.

Forslag: Det monteres låssylinder i inngangsdør på bakkeplan, beboere i borettslaget og andre som har nøkkel til våre fellesarealer benytter nøkkel de allerede har for å få tilgang til heisen fra bakkeplan. Endel fremmedbruk av heisen bør med dette enkle tiltaket kunne reduseres. Vi har ikke noe overkapasitet på heis på Oppsal Terrasse, og heisen er et gode for oss beboere som i fellesskap finansierer drift og vedlikehold. Og sist men ikke minst: Vi har mange naboer som er totalt avhengige av at heisen ikke utsettes for unødvendig bruk og slitasje. Det er helt uakseptabelt at hvem som helst som passerer på bakkeplan fritt kan benytte seg av heisen og har fri tilgang via ulåst dør. Flott at det allerede er satt opp et skilt ved døren på bakkeplan om privat område og heis kun for borettslaget! Men det vil ikke hindre alle som har funnet en super snarvei via vår heis. Henstiller også til at tilsvarende skilt monteres ved heisdør i hovedinngangen, der er det vel ingen andre tiltak som er gjennomførbare for å hindre fremmedbruk.

Styrets innstilling

1. Styret i Oppsal Terrasse Borettslag finner ikke å kunne tilrå at generalforsamlingen støtter foreliggende forslag fra beboer Gro Grønhaug. Til grunn for styrets stillingtaken ligger følgende to hovedmomenter:

A) Borettslaget vårt har til tider stor nytte av å kunne bruke adkomsten via Østensjø terrasse, sågar er vi noen ganger helt avhengig av denne. Det at vi får benytte denne privateide veien, er etter hvert basert på at beboerne i Østensjø terrasse kan benytte heisen vår i særlige tilfeller.

B) Nødetatene, og ikke minst ambulansepersonellet, bruker heisen for å komme til leilighetene. Når de for eksempel skal hente noen i første eller i andre etasje, går de ut gjennom døren på bakkenivå. Om denne da er låst, får de alvorlige problem når de, som oftest i all hast, skal tilbake. Så langt en kjenner saken, nekter de å ta i mot nøkkel, noe som sies å være umulig å administrere for hundrevis av biler.

2. Som et ledd i å minske unødig bruk av heisen, mener styret i stedet at det bør innledes drøftinger med det lokale veilaget i Østensjø terrasse med sikte på å komme fram til "kjøreregler" for bruk av heisen, regler som beboerne der så går inn for å følge.

3. Styret mener også at bedre og mer synlig skilting utenfor blokka kan være et virksomt tiltak for å begrense uønsket trafikk.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det monteres låssylinder i inngangsdør på bakkeplan.

Sak 9

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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 av året har styret hatt en grundig gjennomgang av både vedtekter og husordensregler. Vedlagt årsmøterapporten finner dere forslag til reviderte vedtekter og husordensregler.

Styret har gått gjennom burettslagslova og henvisninger til andre lover og regler, og vi har justert vedtektene etter dette og 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. 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.

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.

Videre har vi ryddet i *5 Vedlikehold*. Under andelseierens vedlikeholdsplikt omtales indre vedlikehold i det første avsnittet, og i det andre omtales ytre vedlikehold. For å imøtekomme manges ønsker om vedlikehold av terrassene, foreslår vi her å gi andelseierne anledning til å vedlikeholde den indre delen av terrassen slik det beskrives i husordensreglene.

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

Styrets innstilling

1. Dette er gjennomgått og vurdert av OBOS-advokatene. Forslaget forelegges årets generalforsamling til behandling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar disse endringene.

Vedlegg

4. 0482 Vedtekter_endelige.pdf

Sak 10

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

De gjeldende husordensreglene ble sist endret på generalforsamlingen i 2018. I løpet av året har styret hatt en grundig gjennomgang både av vedtekter og husordensregler.
Styrets forslag til reviderte husordensregler er vedlagt.

I de nye husordensreglene er de aller fleste endringene av språklig og redaksjonell art. Vi har forenklet språket noe og rettet opp feil, noe er blitt fjernet og noe er nytt. Men i hovedsak finner dere igjen det meste av innholdet fra Husordensreglene 2018. De viktigste endringene er:

Under punktet
Rengjøring av treverket
foreslår styret at beboerne skal få anledning til å behandle indre del av terrassen med dentype beis og farge som borettslaget har bestemt.
For å opprettholde et enhetlig preg har borettslaget ansvar for vedlikehold av rekkverket på begge sider av gangveiene.

Under punktet
Hunder
er Reglementet for hundehold er tatt ut. Det finnes i dag et nasjonalt lovverk for ansvarlig hundehold – også kalt «hundeloven» – lov om forsvarlig hundehold av 2003, sist oppdatert i 2023.
Det nasjonale lovverket dekker alt som står i borettslagets tidligere Reglementet for hundehold. Styret mener derfor det ikke er nødvendig å ha et eget reglement for hundehold i borettslaget, eller at hundeeiere må underskrive en erklæring om å følge borettslagets regler. Alle hundeeiere plikter å sette seg inn i og følge det nasjonale lovverket for forsvarlig hundehold.

I tillegg er
Ordensregler for garasjen
endret slik at det nå bare er lov å leie ut garasjeplassen sin til beboere i borettslaget. Det er ikke nødvendig å søke styret om dette.

Styret mener at utleie av egen garasjeplass til beboere i borettslaget er et privatrettslig anliggende. Styret ønsker derfor ikke å foreslå hvordan en kontrakt for utleie skal utformes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar disse endringene i husordensreglene

Vedlegg

5. 0482 Husordensregler.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cecilie Midtsjø
- Lars Michal Tverseth

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

- Carolina Maira Johansen
- Kristin Holstad
- Peter Courtney Roberts

Vedlegg

1. Valgkomiteen innstiller 2025.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Knut Andreas Jensen

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

- Lars Michal Tverseth

Sak 13
Valg av velferdskomite

Roller og kandidater

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

- Mette Thoresen

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

- Evy Akselsen
- Ingvild Ringstad
- Karin Løver
- May Brit Strait

Sak 14
Valg av valgkomitè

Innstilling
Dette er styrets innstilling til valgkomite for styreåret 2025 - 2026.

Roller og kandidater

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

- Ingar Johannesen

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

- Arne Jørgensen
- Eva Ulrichen
- Tove Karin Steig

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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 375 743**	**-1 714 844**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 520 657	-434 051
Fradrag for kjøp av anl.middel		0	-25 978
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 659	8 659
Tillegg for nye langsiktige lån		0	12 300 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 169 890	-5 791 923
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 137 119	-2 962 378
Innsk. øremerk. bankkto		-5 551	-3 743
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**216 756**	**3 090 586**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 592 498**	**1 375 743**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 902 009	2 497 778
Kortsiktig gjeld	-1 309 511	-1 122 035
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 592 498**	**1 375 743**

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 643 654	3 545 696	3 624 768	3 624 768
Innkrevde felleskostnader	2	7 504 171	6 984 072	7 519 232	8 420 232
Ladeinntekter EL-bil		94 663	91 556	70 000	70 000
Andre inntekter	3	11 283	124 751	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 253 771**	**10 746 075**	**11 214 000**	**12 115 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-604 147	-574 184	-627 000	-627 000
Styrehonorar	5	-320 000	-300 000	-320 000	-330 000
Avskrivninger	14	-8 659	-8 659	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-25 000	-17 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-183 020	-173 810	-184 000	-193 000
Konsulenthonorar	7	-7 578	-18 350	-145 000	-45 000
Kontingenter		-27 200	-27 200	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-2 762 569	-5 807 893	-1 440 000	-1 204 000
Forsikringer		-833 806	-760 413	-836 000	-1 003 000
Kommunale avgifter	9	-220 176	-1 533 455	-1 697 000	-1 947 000
Energi/fyring		-1 061 867	-1 431 543	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-824 319	-795 634	-880 000	-915 000
Andre driftskostnader	10	-257 700	-204 506	-215 600	-288 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 147 290**	**-11 663 898**	**-7 712 600**	**-7 920 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 106 481**	**-917 823**	**3 501 400**	**4 195 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 137 119	2 962 378	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 243 600**	**2 044 555**	**3 501 400**	**4 195 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	287 631	89 510	80 000	80 000
Finanskostnader	12	-3 010 574	-2 568 116	-3 078 000	-2 934 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 722 943**	**-2 478 606**	**-2 998 000**	**-2 854 000**
ÅRSRESULTAT		**3 520 657**	**-434 051**	**503 400**	**1 341 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 520 657	0		
Fra annen egenkapital		0	-434 051		

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 450 000	28 450 000
Tomt		1 001 583	1 001 583
Andre varige driftsmidler	14	8 661	17 320
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		180 991	146 459
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 641 335**	**29 615 462**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 010	0
Forskuddsbetalte kostnader		234 225	198 675
Andre kortsiktige fordringer	16	58 837	66 461
Driftskonto OBOS-banken		1 534 416	2 186 494
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		46 303	46 002
Sparekonto OBOS-banken		1 027 116	48
Sparekonto OBOS-banken II		102	98
SUM OMLØPSMIDLER		**2 902 009**	**2 497 778**
SUM EIENDELER		**32 543 344**	**32 113 240**

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Annen egenkapital	17,18	-29 186 901	-32 707 557
SUM EGENKAPITAL		**-29 173 301**	**-32 693 957**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	52 535 767	55 842 776
Borettsinnskudd	20	7 700 400	7 700 400
Avsetning bomiljøtiltak	21	170 967	141 986
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 407 134**	**63 685 162**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 167 230	364 293
Skyldige offentlige avgifter	22	73 782	71 756
Påløpte renter		16 047	265 705
Påløpte avdrag		0	103 999
Påløpte kostnader		0	265 527
Annen kortsiktig gjeld	23	52 452	50 756
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 309 511**	**1 122 035**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 543 344**	**32 113 240**
Pantstillelse	24	111 200 800	111 200 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Knut Andreas Jensen	Lars Tverseth	Mette Thoresen
Gisle Nygaard	Ingunn Stangeby	

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 460 907
Eiendomsskatt	31 264
Leietillegg for påbygg	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 635 364
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 290
Overført til kapitalkostnader	-3 643 654
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 504 171**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Jaco Enterprise & Management, konkursbo	11 283
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 283**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-425 675
Påløpte feriepenger	-52 381
Arbeidsgiveravgift	-116 051
Yrkesskadeforsikring	-8 750
Arbeidsklær	-1 290
SUM PERSONALKOSTNADER	**-604 147**

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 tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 320 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 644, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 328
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 578**

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Prosjektledelse Øyvind Moe AS	-51 476
Best Totalentrepenør AS	-912 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-963 976**
Drift/vedlikehold bygninger	-962 112
Drift/vedlikehold VVS	-94 702
Drift/vedlikehold elektro	-361 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 442
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 119
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 126
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-193 215
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 625
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 688
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-3 889
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 762 569**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-31 282
Vann- og avløpsavgift	166 551
Renovasjonsavgift	-355 444
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-220 176**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-4 000
Container	-13 335
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 679
Verktøy og redskaper	-1 374
Telefon-/kontormaskiner	-4 837
Driftsmateriell	-15 851
Vakthold	-16 254
Renhold ved firmaer	-22 613
Snørydding	-27 629
Andre fremmede tjenester	-57 611
Kontor- og datarekvisita	-5 634
Trykksaker	-3 050
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 430
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 644
Andre kontorkostnader	-1 691
Telefon, annet	-6 115
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 442
Kontingenter	-400
Bank- og kortgebyr	-3 006
Velferdskostnader	-39 080
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-257 700**

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 643
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 623
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 675
Andre renteinntekter	164 690
SUM FINANSINNTEKTER	**287 631**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 580 830
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-429 482
Renter på leverandørgjeld	-262
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 010 574**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.144/bnr.1612 og 1613
Depositum kr 13 500 + renter er innbetalt på sperret konto ifm utleie av lokaler.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor nr. 1		
Tilgang 1992	103 152	
Avskrevet tidligere	-103 151	
		1
TV		
Tilgang 2023	25 978	
Avskrevet tidligere	-8 659	
Avskrevet i år	-8 659	
		8 660
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 661**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-8 659**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	14 822
Ladeinntekter periode 09 t.om. 12.	32 732
Jaco Enterprise & Management, konkursbo	11 283
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**58 837**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-39 370 234
Egenkapital fra IN tidligere	10 952 743
Egenkapital fra IN 2024	2 137 119
Reduksjon EK fra IN	-2 906 529
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-29 186 901**

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. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 800 000	
Nedbetalt tidligere	62 870	
Nedbetalt i år	107 066	
		-7 630 064
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån.		
Renter 31.12: 5,59 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2017	-70 812 562	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 754 173	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 062 824	
Nedbetalt tidligere, IN	10 952 743	
Nedbetalt i år, IN	2 137 119	
		-44 905 703
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-52 535 767**

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

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-170 967
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-170 967**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-46 303
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 479
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-73 782**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-52 382
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-52 452**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 700 400
Pantelån	52 535 767
Beregnede IN-forpliktelser	10 183 333
TOTALT	**70 419 500**

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

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

Om styrets arbeid i 2024

Her omtales i korte trekk styrets arbeid i budsjettåret/valgperioden 2024, mens omtalen av utførte vedlikeholdsoppgaver mv spenner over årene 2024-2025.

Det viktigste i denne perioden her har vært vannlekkasjer/vedlikehold i 6 leiligheter grunnet vanninntrenging fra nedløp tak og gjennom dårlige fuger i betongdekket på gangbaner. Det er i tillegg utført omfattende strekking av defekte tilførselskabler strøm til varmekabler i gangbanene.

Om styrets sammensetning

Styrets sammensetting etter forrige generalforsamling framgår av foranstående. På konstituerende styremøte i etterkant av generalforsamlingen ble Lars Tverseth valgt til nestleder. Samtidig ble en del andre funksjoner fastsatt/fordelt, og fullmakter gitt. Av spesielle funksjoner medtas at Mette Toresen fungerer som HMS-kontakt, med styreleder som HMS-ansvarlig. Styreleder og nestleder har sørget for oppdatering og løpende informasjon på Vibbo samt tatt hånd om alle svar ved henvendelser fra beboere på e-post og via Vibbo.

Vibbo er borrettslagets hovedinformasjonskanal, og alt som har med leilighetene og gjøre skal formidles her.

Styremøter, organisasjon, kurs

Det er avholdt 11 styremøter inkludert 1 regnskapsmøte med OBOS. I tillegg har det vært 3 beboermøter i perioden. Vaktmester er nå fristilt fra styremøtene, og all informasjonsflyt og oppfølging av vaktmester går igjennom styreleder.

Styret har tilknyttet seg Servicealliansen samt fortsatt samarbeid med Oslo Entreprenørbedrift som bistår styret og lager en årlig rapport på den til enhver tids bygningsmessige tilstand. Dette for å ha to partnere å henvende oss til med mulighet til å oppnå best mulig konkurranse og kvalitet på det vi skal ha gjennomført.

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

Velferdskomiteen som ledes av Cecilie Midtsjø, 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 vært på OBOS' høstseminar 09/24 og styrelederkonferanse 05/25. Mette Thoresen har gjennomført HMS-kurs høsten –24.

Info, rundskriv mv.

I vår informasjonsskjerm i inngangspartiet oppdateres Vibbo løpende, og viktig informasjon til beboerne vises fortløpende.

Det er i perioden også utdelt mange info-skriv og meldinger til beboerne, i tillegg til et antall oppslag på tavlen i hovedinngangen. Som nevnt er Vibbo vår viktigste informasjonskanal, og viktig informasjon vil fremover bli meddelt her.

Det er ellers gledelig at stadig flere aksepterer å få informasjonen kun elektronisk. Det sparer borettslaget for kostnader og styret for arbeid med å trykke opp og omfordele info-skriv.

Er man i tvil om bruken av Vibbo, kontakt styret slik at alle kan settes i stand til å bruke Vibbo både som informasjonskanal og som oppslagsverk.

Ventilasjon 9 et.

Det er gjennomført kartlegging av alle leilighetene i 9. et. Ut ifra kartleggingen hos hver enkelt beboer er følgende arbeid utført: Rengjøring avtrekk viftekanal, vifte bad er byttet til fuktstyrt vifte, rist er montert i baderomsdør, og i tillegg er det montert ventil i vegg til stue/soverom for tilførsel av friskluft.

Innkjøp av ny flerbruksmaskin

Vi får levert ny KUBOTA flerbruksmaskin våren 2025 da den gamle nå står foran så store påkostninger at dette ikke er lønnsomt. Gammel maskin blir levert som innbytteobjekt.

Rengjøring vask av garasjeanlegget

Skandinavisk utemiljø rengjorde og vasket hele garasjeanlegget i august –24.

Omfattende kondens-/vann-gjennomtrenging leiligheter ved hoved-trappeløp

Vedrørende is-problemer rundt og over stuevindu i leiligheter ved hovedtrappeløp, er det nå isolert opp mot betong-himlingen. Det er varmen fra leiligheten som varmer opp betongdekket inne, varmen trekker mot kalde punkt utvendig, som danner kondens som fryser og danner stort islag rundt vinduer. Dette er gjort i de nederste leilighetene.

Elektriske arbeider

Det er montert 7 nye utelamper i 8 et., 3 taklamper utenfor søppelrommet og boddørene, byttet 6 vegglamper langs ytre sti i 8 et., montert 1 ekstra vegglampe på ny bod langs sti i 8 et. og jordfeilbryter på kursen. Videre er det byttet defekt lyskaster på Oldtidsstien, på veggen mellom 2 og 3 etasje. Det er videre lagt ny tilførsel med åpen kabel fra kurs sikringsskap til varmekabler utenfor leilighet 5014 samt at det er lagt ny tilførsel med åpen kabel fra kurs sikringsskap garasje til varmekabler utenfor leilighet 6018 og videre er det montert ny kabelbro fra der eksisterende kabelbro sluttet til garasjeport.

Heisen

Utskifting av eksisterende heisalarm til ny type med 4G tale er montert. Utskifting av stoldøren var en tilpassingsjobb på heisen som nå er gjennomført med omfattende ombygging. Dette var beregnet til ca. 1 ukes jobb for 2 mann som skulle skifte ut dørmaskin og styring av denne samt nye fotocelle-lister, utskifting av dørblader og tilkobling og oppdatering av styringen for å drifte døren. Totalkostnad for denne ombyggingen var ca: 260 000,- inkl. mva.

Energikartlegging

Vi startet med en befaring hvor relevante fagpersoner fra OBOS var med. Tilstand på de ulike bygningsdelene og de tekniske anlegg ble kontrollert, og vi fikk 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. Dette identifiserer ofte energityver.

Ut fra dette bygges det opp en modell av bygningsmassen iht. NS 3031. Her får vi opp dagens situasjon, og vi kan legge inn ulike tiltak som vi mener er aktuelle eller styret ønsker at vi skal se nærmere på.

I rapporten beskrives alle tiltak - 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.

Nye dørskilt med H-nummer og leilighetsnummer

Mange strever med å finne fram i blokka, inkludert nødetater som går etter H-nummer Vi har derfor montert nye skilt som viser både H-nummer og leilighetsnummer ved alle leiligheter. Vi vil i tillegg få laget ett nytt oversiktskart over leilighetene ved inngangspartiet som erstatter det som er der i dag.

Vedtekter og husordensregler

Styret har i perioden hatt en gjennomgang av vedtekter og husordensregler. Dette er noe som bør revideres med jevne mellomrom for å være i tråd med forholdene som endrer seg over tid. Dette vil bli en sak på årsmøtet der vi vil informere mer.

Dugnader, velferdstiltak

Det vil bli gjennomført vårdugnad i mai på fellesarealene våre. Vi kommer til å leie inn 2 containere slik at alle har muligheten til å bli kitt diverse avfall.

Vi vil samtidig minne om den orange-returkassa fra Kirkens Bymisjon som er plassert i søppelrommet. Denne blir tømt jevnlig. Her kan alle beboerne levere brukte klesplagg.

Det er fortsatt stor aktivitet i velferdsrommene våre til glede for alle beboerne. Mange har uttrykt stor glede over aktivitetene der, og vi er heldige som har denne muligheten for aktivitetsrom som er en fin arena for sosial kontakt. Resultatet er at naboer blir 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 julemarked og julegrantenning 1. søndag i advent. Komiteen har også hatt ansvaret for drift av velferdsrommene og aktivitetene som skjer der. Quiz, filmkvelder og foredrag kom som nye og populære aktiviteter høsten 23. Håndarbeidstreff, malekvelder, lesesirkel og sjakk arrangeres også.

Husbiblioteket vårt hvor beboerne kan låne og bytte bøker setter mange stor pris på. Takk til Grom som håndterer dette.

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

Retningslinjene for utleie (p.t. gratis) av velferdsrommene ble revidert i samarbeid mellom styret og velferdskomiteen. Revisjonen er basert på erfaringer fra første halvår 2023. Det kommer stadig henvendelser om mulighet til å bruke rommene, noe vi tar som et godt signal på tiltaket.

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 om hva man har anledning til å utføre i egen bolig under oppussing.

Styret forutsetter at ovennevnte blir fulgt, og at alle forholder seg til retningslinjene. Dette var beskrevet i forrige årsberetning, men beskrives igjen da dette er viktig informasjon for terrasseblokkas beskaffenhet!

Utført vedlikehold og bygningsmessige arbeider mv.

En kortfattet oversikt over de viktigste/største arbeidene som er utført i perioden 2024–2025 ser slik ut:

1. Ventilasjon 9. et., kartlegging og utbedring
2. Utførte reparasjon av kondens/vann-gjennomtrenging i de to nederste leilighetene ved hovedtrappeløpet
3. Nye tilførselskabler til varmekabler i 5. og 6. et.
4. Ny kablebru i taket i garasjeanlegget
5. Ombygging av heisdør og ny kommunikasjon heisalarm
6. Rengjøring av hele garasjeanlegget

8 Nye dørskilt med H-nummer og leilighetsnummer

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

10. Innkjøp av ny flerbruksmaskin

Vedlikeholdsplaner framover, planlagte aktiviteter

1. Vi har store utfordringer med taket hvor det er utført mange reparasjoner og lappet i takpappen mange steder, gjennom mange år. Dette er informert om på beboermøter og vil måtte gjøres noe med taket i løpet av neste år. Dette vil i tillegg fremkomme når energirapporten fra OBOS foreligger.

2. Vi må få satt inn en to fløyet branndør i teknisk rom slik at vi får mulighet til å komme til varmtvannsberederne våre. Her må vi få satt inn to nye smartberedere og evaluert muligheten for å redusere antall beredere som i dag er 9 stykker.

3. Heisen vår må få ny elektronikk/styringssentral, frekvensomformer og motor da det er vanskelig med komponenter til disse viktige styringene. Pris ca. kr 500 000,-. Delene fungerer pr. i dag, men disse er utsatte komponenter fordi de er gamle og vanskelig å skaffe til veie. Hvis vi ikke utfører forebyggende vedlikehold, vil reparasjonstiden kunne bli en kritisk faktor.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er som følge av vervet også overordnet HMS-ansvarlig, mens styremedlem Mette Thoresen er HMS-kontakt og er den som har fått i oppgave å drive det daglige HMS-arbeidet. De forskjellige områdene innenfor HMS-planen er gjenstand for systematisk gjennomgang og fornying. Vaktmester er en viktig samarbeidspart i dette arbeidet. Styreleder og vaktmester har 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 trivselsmomentet, sikring av adkomst, og forebygging av brann, også å anse som et viktig HMS-anliggende.

Styreleder og vaktmester har rutinemessig samtale og vurdering av vedkommende arbeidssituasjon og arbeidsmiljø.

Vedtekter

Oppsal Terrasse borettslag org. nr. 950210184.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 10.05.2006, sist endret 08.05.2025

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

Vedlegg 4 28 av 42 0482 Vedtekter_endelige.pdf

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 overflater, dører og vinduer innvendig og utvendig, rør, 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.

Vedlegg 2 til sak 19 side 12 0482 Vedtekter_endelige.pdf

(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 vinduer 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 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

Vedlegg 5 Side 4 av 12 0482 Vedtekter_endelige.pdf

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.

HUSORDENSREGLER

Til behandling på generalforsamlingen 08.05.2025

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 ordnede 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 skal skje skriftlig og sendes elektronisk eller 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.
Oppussing som medfører vesentlig støy må gjennomføres mandag-fredag, kl. 0800-2000, lørdag kl. 0800-1800.

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

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

Andelseierne har selv ansvar for å få reparert ødelagte varmekabler på badet og ellers i leiligheten.

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 dekke til 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 og/eller på veggen.

Ved endring av bærende konstruksjoner i leiligheten må beboerne selv sørge for godkjenning fra de kommunale bygningsmyndighetene.

Terrassene
Det er bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrassene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill da disse lager sjenerende røyk.
Gassbeholdere til gassgrill skal lagres ute på terrassene, ikke i boder eller garasje.
Tunge og/eller vanskelig flyttbare gjenstander må ikke plasseres over luke til sluk på terrassene. Det må være mulig å komme til sluket for å utføre nødvendig arbeid.
Unngå å bruke utstyr som kan skade membranen under terrassegulvet. Ved reparasjon/utbedring av terrassegulvet må det ikke brukes spiker eller skruer som er lenger enn de eksisterende.

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

Sykling, bruk av sparkesykler/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 rømningsveier og må ikke møbleres eller beplantes slik at det hindrer framkommeligheten.

Beplantning
På terrassene skal alle planter settes i potter/kasser. Dette gjelder også på bakkeplan. Potter og kasser på terrasser må ikke hindre at vann dreneres vekk under terrassegulvet.

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 grå som ble valgt ved markisutskiftningen i 2015. Dette gjelder alle markiser i borettslaget.

Rengjøring av treverk
Terrassegulv, skillevegger og håndløpere er av sibirsk lerk. Dette materialet er opprinnelig brannbehandlet.

Treverket skal kun vaskes med grønnsåpe og vann. Høytrykksspyling skal ikke brukes. «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 på terrassegulvet, skilleveggen og indre vegg mot gangveien kan gis den behandling, type beis og farge som borettslaget har bestemt.
Vedlikehold av indre rekkverk er borettslagets ansvar.

Rengjøring av betongdekke
Betongdekket – gangveier/fellesarealer/trapper - må IKKE behandles med syrer eller syrebaserte rengjøringsmidler, kun vann og skurekost. Det må heller ikke brukes salt for å fjerne is og snø på betongdekket.

Fjerning av is og snø i det private inngangspartiet
For fjerning av is og snø i det private inngangspartiet anbefales elektrisk gummimatte. Borettslaget står for innkjøp av disse.
Vaktmester kan kontaktes dersom beboerne har problemer med fjerning av is og snø.

Hunder
Det er tillatt å ha hunder i borettslaget. Hunder bør være ID-merket. Det er båndtvang året rundt på borettslagets områder. Ved lufting av hund skal avføring fjernes med 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 direkte opp med eier. Dersom dette ikke fører fram, sendes klage til borettslagets styre. Ved berettiget klage kan styret pålegge eier å

ordne opp i årsaken til klagen, eller kreve hunden fjernet.

Ellers gjelder det nasjonale lovverket for ansvarlig hundehold, se lov om forsvarlig hundehold, sist endret i 2023. Hundeeiere plikter å sette seg inn i og følge det nasjonale lovverket.

Katter og andre dyr
Det er ikke er lov å ha utekatt, ilder, minigris, krypdyr som slanger og lignende i borettslaget.

Renhold
Vasking av heis og inngangspartier tas hånd om av borettslaget. Dette gjelder også renhold på gangveiene og i fellesrommene.
Alle har ansvar for å holde fellesrom og fellesområder ryddige 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.

Avfall fra oppussing av leiligheten, skal ikke kastes i søppelrommet.

Det er en egen kasse for gjenvinning av klær, sko og tekstiler. Alt skal pakkes godt inn før det legges i kassen.

Større ting som avfall fra oppussing, møbler, TV og hvitevarer må beboerne selv frakte vekk. Dette kan leveres på de kommunale avfallsanleggene.
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 og batterier mv. skal leveres til egnet mottak som plikter å ta imot dette.

Inngangspartiet
I inngangspartiet i 8. etasje er det postkasser til alle leiligheter, samt til styret og vaktmester.
Meldt fra til styret dersom navn på postkassene skal endres.
I inngangspartiet finnes også en hjertestarter til bruk ved livreddende førstehjelp.
I biblioteket, i gangen inn mot søppelrommet, finnes en papirkurv som er beregnet på uønsket reklame.

Heisen
Det er ikke tillatt å sperre heisdøren i åpen tilstand, fordi dørmotoren kan bli ødelagt og påføre oss kostbare reparasjoner.
Ved inn- og utflytting er det viktig at heisen ikke overbelastes.

Dersom noen blir sittende fast i heisen, trykk på alarmknappen i 5 sekunder og et vaktselskap blir varslet. De vil innlede en høyttalende samtale med deg.

Garasje og parkering
Vi skal parkere på egne 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. Ordensregler for garasjen finnes bakerst i husordensreglene.

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.

Utstyr som tilhører leilighetene
Alle leiligheter skal ha brannslange og/eller brannslukningsapparat, samt dekoder og ruter til internett og TV.

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

ORDENSREGLER FOR GARASJEN

1. Garasjen kan kun benyttes til parkering av biler samt nødvendig tilleggsutstyr i form av ekstra dekk/hjul, takgrind/boks og sykkelstativ. Avvik fra denne regel må ha samtykke fra borettslagets styre. Bil og eventuelt tilleggsutstyr skal anbringes innenfor den tildelte parkeringsplass slik at det ikke er til ulempe for naboene.

2. Det er forbudt å lagre brannfarlige stoffer som maling, lakk, bensin, olje, spylervæske etc. i garasjen.

3. Det er forbudt å forlate bilen andre steder enn på egen parkeringsplass.

4. Unødvendig rusing av motor, reparasjoner, skifting av olje, smøring og vask skal ikke forekomme i garasjen. Bileieren 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.

5. Det er strømuttak ved garasjeplassene. Ladestasjon til el-biler kan installeres for andelseierens egen regning. Borettslaget har en avtale med et firma som installerer ladestasjoner. Kontakt styret angående installering av ladestasjon.

6. Biler må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bil eller for skader påført bilene. Den enkelte bileier er ansvarlig for skader påført personer, andres biler, tilleggsutstyr, garasjen eller bygget for øvrig.

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

8. 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.

9. Andelseieren kan kun leie ut egen parkeringsplass til beboere i borettslaget.
   Ved utleie av parkeringsplass har utleier selv ansvar for å inngå avtale med den som leier.
   Eier av parkeringsplassen er ansvarlig for å dekke strømbruk til ladestasjonen.

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

0482 Oppsal Terrasse Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder foreslås: (Han har ett år igjen av perioden han er valgt for.)

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

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

epostadresse: midtsjo68@gmail.com

Som varamedlemmer foreslås:

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

epostadresse: pcroppsal@gmail.com

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

Epostadresse: maisound7@gmail.com

Navn: Kristin Holstad Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 8014

Epostadresse: kristin.holstad@gmail.com

som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Som valgkomite foreslås:

Det ble bestemt i fjor at styret skal foreslå valgkomite, og de vil sende egen innstilling.

Dato: 14.mars 2025

I valgkomiteen for Oppsal Terrasse borettslag:

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 482 **Selskapsnavn:** OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950210184
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Oppsal kirke, lillesalen, (underetasjen)..

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:
Lars Tverseth 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. 36 andeler + 7 fullmakter = 43 stemmeberetigede**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble Ole Nielsen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår 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 330.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til velferdskomite

Det foreslås at honoraret til velferdskomiteen settes til kr 30.000,-

Forslag til vedtak:
Honorar til velferdskomite settes til kr 30.000,-

✓ **Vedtatt.**

8. Forhindre utstrakt fremmedbruk av heisen

Fremmet av: Mvh Gro Grønnhaug Leil. 5003

Det er i dag utstrakt bruk av vår heis av turgåere / personer bosatt utenfor vårt borettslag - heisen benyttes som snarvei til Tbane / barnehager etc. Vi som går tur forbi blokka vår ser nesten daglig folk som kommer på turveien og går målbevisst inn fra bakkeplan for å ta snarveien opp.

Forslag: Det monteres låssylinder i inngangsdør på bakkeplan, beboere i borettslaget og andre som har nøkkel til våre fellesarealer benytter nøkkel de allerede har for å få tilgang til heisen fra bakkeplan. Endel fremmedbruk av heisen bør med dette enkle tiltaket kunne reduseres. Vi har ikke noe overkapasitet på heis på Oppsal Terrasse, og heisen er et gode for oss beboere som i fellesskap finansierer drift og vedlikehold. Og sist men ikke minst: Vi har mange naboer som er totalt avhengige av at heisen ikke utsettes for unødvendig bruk og slitasje. Det er helt uakseptabelt at hvem som helst som passerer på bakkeplan fritt kan benytte seg av heisen og har fri tilgang via ulåst dør. Flott at det allerede er satt opp et skilt ved døren på bakkeplan om privat område og heis kun for borettslaget! Men det vil ikke hindre alle som har funnet en super snarvei via vår heis. Henstiller også til at tilsvarende skilt monteres ved heisdør i hovedinngangen, der er det vel ingen andre tiltak som er gjennomførbare for å hindre fremmedbruk.

Styrets innstilling
1. Styret i Oppsal Terrasse Borettslag finner ikke å kunne tilrå at generalforsamlingen støtter foreliggende forslag fra beboer Gro Grønhaug. Til grunn for styrets stillingtaken ligger følgende to hovedmomenter:

A) Borettslaget vårt har til tider stor nytte av å kunne bruke adkomsten via Østensjø terrasse, sågar er vi noen ganger helt avhengig av denne. Det at vi får benytte denne privateide veien, er etter hvert basert på at beboerne i Østensjø terrasse kan benytte heisen vår i særlige tilfeller.

B) Nødetatene, og ikke minst ambulansepersonellet, bruker heisen for å komme til leilighetene. Når de for eksempel skal hente noen i første eller i andre etasje, går de ut gjennom døren på bakkenivå. Om denne da er låst, får de alvorlige problem når de, som oftest i all hast, skal tilbake. Så langt en kjenner saken, nekter de å ta i mot nøkkel, noe som sies å være umulig å administrere for hundrevis av biler.

2. Som et ledd i å minske unødig bruk av heisen, mener styret i stedet at det bør innledes drøftinger med det lokale veilaget i Østensjø terrasse med sikte på å komme fram til "kjøreregler" for bruk av heisen, regler som beboerne der så går inn for å følge.

3. Styret mener også at bedre og mer synlig skilting utenfor blokka kan være et virksomt tiltak for å begrense uønsket trafikk.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 19 stemmer for.**

9. Endring av vedtekter

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 av året har styret hatt en grundig gjennomgang av både vedtekter og husordensregler. Vedlagt årsmøterapporten finner dere forslag til reviderte vedtekter og husordensregler.

Styret har gått gjennom burettslagslova og henvisninger til andre lover og regler, og vi har justert vedtektene etter dette og 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. 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.

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.

Videre har vi ryddet i *5 Vedlikehold*. Under andelseierens vedlikeholdsplikt omtales indre vedlikehold i det første avsnittet, og i det andre omtales ytre vedlikehold. For å imøtekomme manges ønsker om vedlikehold av terrassene, foreslår vi her å gi andelseierne anledning til å vedlikeholde den indre delen av terrassen slik det beskrives i husordensreglene.

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

Styrets innstilling
1. Dette er gjennomgått og vurdert av OBOS-advokatene. Forslaget forelegges årets generalforsamling til behandling.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Saken ble ikke stemt over. Styret trakk forslaget pga mulige feil i forslag til nye vedtekter.**

10. Endring av husordensregler

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

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

De gjeldende husordensreglene ble sist endret på generalforsamlingen i 2018. I løpet av året har styret hatt en grundig gjennomgang både av vedtekter og husordensregler.
Styrets forslag til reviderte husordensregler er vedlagt.

I de nye husordensreglene er de aller fleste endringene av språklig og redaksjonell art. Vi har forenklet språket noe og rettet opp feil, noe er blitt fjernet og noe er nytt. Men i hovedsak finner dere igjen det meste av innholdet fra Husordensreglene 2018. De viktigste endringene er:

Under punktet
Rengjøring av treverket
foreslår styret at beboerne skal få anledning til å behandle indre del av terrassen med dentype beis og farge som borettslaget har bestemt.
For å opprettholde et enhetlig preg har borettslaget ansvar for vedlikehold av rekkverket på begge sider av gangveiene.

Under punktet
Hunder
er Reglementet for hundehold er tatt ut. Det finnes i dag et nasjonalt lovverk for ansvarlig hundehold – også kalt «hundeloven» – lov om forsvarlig hundehold av 2003, sist oppdatert i 2023.
Det nasjonale lovverket dekker alt som står i borettslagets tidligere Reglementet for hundehold. Styret mener derfor det ikke er nødvendig å ha et eget reglement for hundehold i borettslaget, eller at hundeeiere må underskrive en erklæring om å følge borettslagets regler. Alle hundeeiere plikter å sette seg inn i og følge det nasjonale lovverket for forsvarlig hundehold.

I tillegg er
Ordensregler for garasjen
endret slik at det nå bare er lov å leie ut garasjeplassen sin til beboere i borettslaget. Det er ikke nødvendig å søke styret om dette.
Styret mener at utleie av egen garasjeplass til beboere i borettslaget er et privatrettslig anliggende. Styret ønsker derfor ikke å foreslå hvordan en kontrakt for utleie skal utformes.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar disse endringene i husordensreglene

✓ **Vedtatt. med følgende tilføyelser/endringer: styret skal ha beskjed om hvem som leier p-plass og informere når man skal bruke heisen lenge ved f.eks. flytting.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Cecilie Midtsjø
Lars Michal Tverseth

Følgende stilte til valg:
Cecilie Midtsjø
Lars Michal Tverseth

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

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Andreas Jensen

Følgende stilte til valg:
Knut Andreas Jensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Michal Tverseth

Følgende stilte til valg:
Lars Michal Tverseth

13. Valg av velferdskomite

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Thoresen

Følgende stilte til valg:
Mette Thoresen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Evy Akselsen
Karin Løver

Ingvild Ringstad
May Brit Strait

Følgende stilte til valg:
Evy Akselsen
Karin Løver
Ingvild Ringstad
May Brit Strait

14. Valg av valgkomitè

Innstilling
Dette er styrets innstilling til valgkomite for styreåret 2025 - 2026.

Leder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingar Johannesen

Følgende stilte til valg:
Ingar Johannesen

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arne Jørgensen
Tove Karin Steig
Eva Ulrichen

Følgende stilte til valg:
Arne Jørgensen
Tove Karin Steig
Eva Ulrichen

09.05.2025 Signert digitalt: møteleder Lars Tverseth/s/ - protokollvitne Ole Nielsen/s/

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
Totalt 10 % juridiske andelseiere.

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

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

(6) En andelseier kan på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran, jf.pkt. 2-1-2.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

4-2 Overlating av bruk
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
andelseieren er en juridisk person,
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
vilkår for å være andelseier i borettslaget

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

HUSORDENSREGLER

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: ----------

Oppsal terrasse 2

Nabolaget Oppsal/Søndre Skøyenåsen - vurdert av 62 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

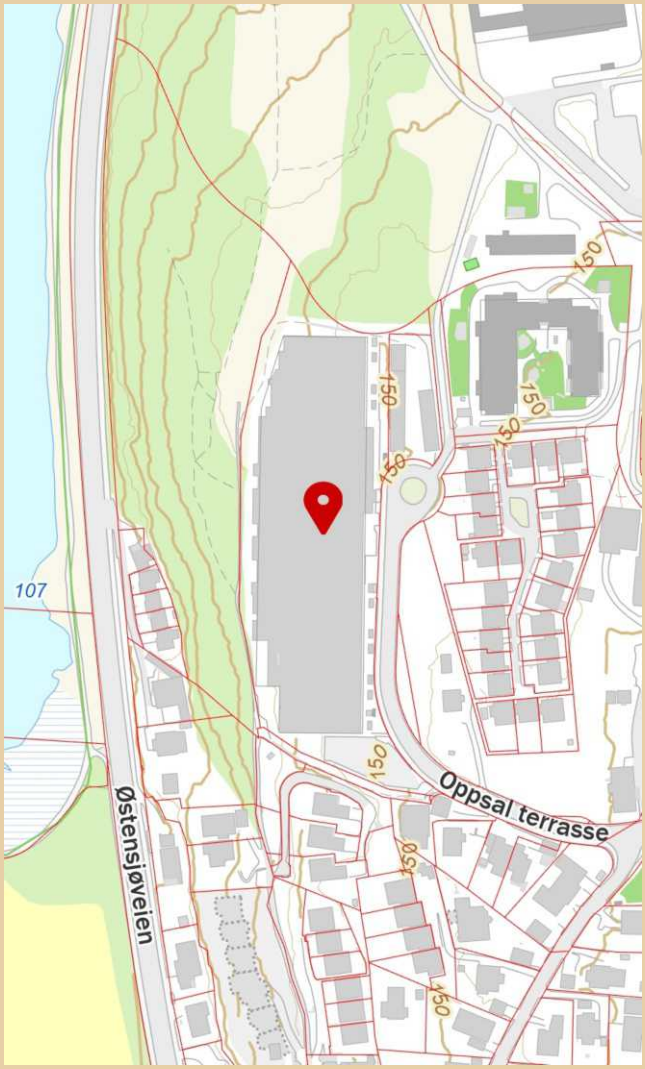
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

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. 131 i OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
