PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

VETLANDSVEIEN 115

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Byggemeldte tegninger

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Vetlandsveien 115
3. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Vetlandsveien 115, 0685 OSLO

OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 61

Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26165 **Eiendomsverdi ref nr:** PN9914

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 3. etasje med balkonger, beliggende på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.

3-stavs eikeparkett på gulv og ellers malte flater.

Balansert ventilasjon i bygningen og leiligheten.
Fyring og varmtvann via fjernvarme.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra byggeårene.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom (prefabrikkerte våtromskabiner) med god standard fra byggeårene.
Opplegg for vaskemaskin.

Wc-rom med adkomst via entrè/gang.

Utgang fra stue til balkong og utgang fra ett soverom til balkong.

Det er opplyst at det følger 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod i fellesarealer.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

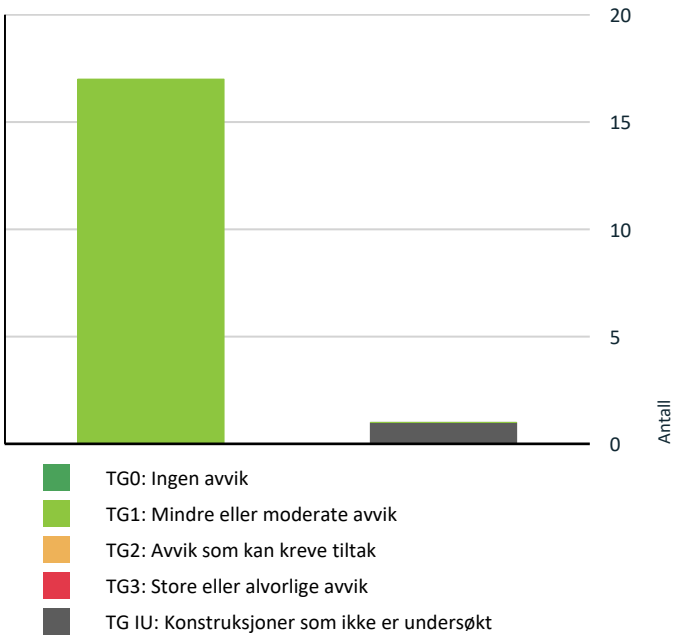
4-roms leilighet i 3. etasje med balkonger:

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 3. etasje med balkonger:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONGER:



Byggeår
2018

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 7 etasjer, 2 underetasje og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2016.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i stuen (skyvedør) med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2016.
Balkongdør på soverom med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2016.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord på dekket.
Rekkverk i aluminium med glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 121 cm.

Tilstandsrapport

–

Utgang fra ett soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord på dekket.
Rekkverk i aluminium med glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 121 cm.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med linoleumsbelegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.

Flate takkonstruksjoner i armerte betongkonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

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

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

–

Bygningen stod ferdig i 2018 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
3-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling i entrè/gang.
Downlights i kasse i stue/kjøkken.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe riss i overflater og noe slitasje på parkett i entrè/gang og kjøkkenet.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.
Innedør med glass mellom gang og stue/kjøkken.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

–

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe på ett soverom og i entrè/gang.
Garderobeskap i bod.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

–

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

Aluminiumsplater i himling.
Downlights i himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til 2,20 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 mm.
Det er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Tilstandsrapport

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt plastsluk med klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført.
Forholdet er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og servant på benk.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Rør i rør opplegg.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over klosett.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksventil i himling
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets oppbygning.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen HTH kjøkkenløsning i stue med kjøkkeninnredning fra byggeårene.

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplate, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Komfyrvakt er montert.

Vannførende rør i plast (rør i rør).
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Flexit kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført ut via ventilasjonsanlegg.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

3. ETASJE > WC-ROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc-rom med flislagt gulv samt vegg bak toalett , ellers glatte malte veggflater.
Glatt malt himling.
Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant, speil og lysarmatur over.
Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.
Avtrekksventil i himling via ventilasjonsanlegg.
Luftespalte mellom dør og gulv.

–

Himlingshøyden ble målt på wc-rom til ca. 2,25 m.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk for vann og varme er lokalisert i fordelerskap på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

–

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

–

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.

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

–

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entrè/gang.
Automatsikringer og 8 fordelingskurser.

Strømmålere i felles tavle.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Downlights i kasse i stuen er ikke dokumentert.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

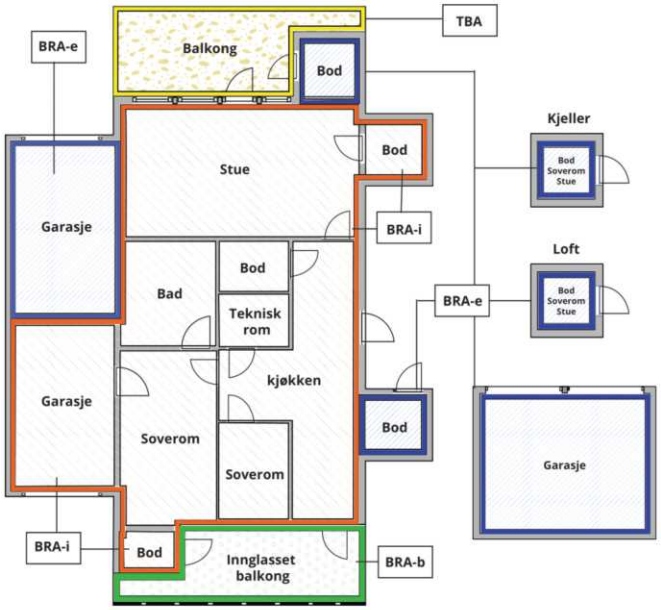
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

4-roms leilighet i 3. etasje med balkonger:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	109			109	25
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**109**	**5**			**25**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, wc-rom, bad, stue/kjøkken, 3 soverom, bod		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, bod, wc-rom, bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 15 m² (TBA).
Utgang fra ett soverom til balkong med ett gulvareal på ca. 10 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5 m².
Bod er merket med nr. 1-u2-6

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Kommentar	
4-roms leilighet i 3. etasje med balkonger:	I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Lena Krogsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	61	0	0	8091.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vetlandsveien 115

Hjemmelshaver

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2037/Oppsal Senter Borettslag	919196629	2037	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Lena Krogsrud og Remi Andre Wangen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
122	3 025 000	78 521	*31.12.2025*	2 936 092	*17.04.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 3. etasje med to balkonger, beliggende på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Umiddelbar nærhet til T-bane samt Oppsal senter med diverse butikker og servicetilbud.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann samt Østmarksetra.
Kort vei også til Bryn Senter og Tveita senter med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

Om tomten

Felles eiet tomt på totalt 8 091 m².
Adkomst via pene og parkmessig opparbeidede fellesarealer med asfalterte internveier, gressplen, lekeapparater, sitteplasser og variert beplantning.

Det er opplyst at det følger 2 stk garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg. Det er montert el-billader på plassen.

Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr19 606,– pr. md.

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

Borettslaget har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål.
https://vibbo.no/oppsal-senter/om

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 2018 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 190 andelsleiligheter og utgjør seksjon 2 i Oppsal Senter eierseksjonssameie.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 2018. Tomten ble kjøpt i 2017.
Oppsal Senter eierseksjonssameie består i tillegg av kjøpesenteret "Oppsal Senter".
Det er 2 stk. felles takterrasser i borettslaget.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6869211	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	24.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.04.2026	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.05.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260100

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lena Krogsrud	Remi Andre Wangen

Gateadresse
Vetlandsveien 115

Poststed	Postnr
OSLO	0685

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

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: 183260100

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet dusjdører, dusj armatur, blandebatteri, regn dusj, skiftet baderomsinnredning/speilskap, blandebatteri og vask.
Arbeid utført av	Lars Erik Strand AS

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montert ellader på vår parkeringsplass i henhold til borettslagets retningslinjer.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260100

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: 183260100

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: 183260100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
lena Krogsrud	60449b7ed9c2a5ac7687 80a67db0fd215782b62d	28.04.2026 19:03:54 UTC	Signer authenticated by One time code

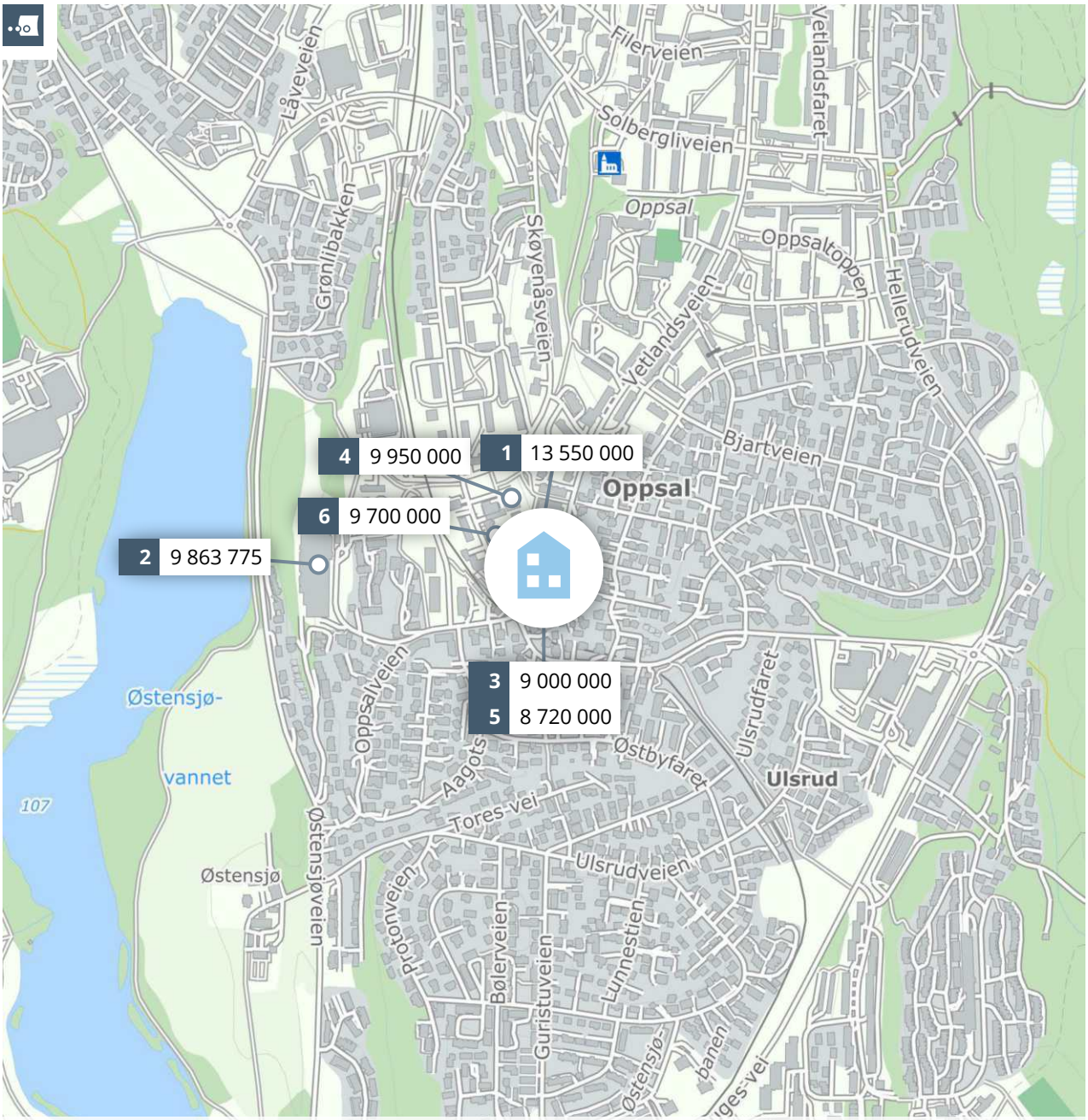
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Remi Wangen	5c447c5d69c3db83b27c 81c02e3e58bf35e1d0d8	28.04.2026 19:01:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260100

→ 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

VETLANDSVEIEN 115

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 08.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vetlandsveien 115, 0685 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 146 BNR 61 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Eftasåsen vest

Verdivurdert til

8 990 000

2 936 092	11 926 092	109 414
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	19 606
Formue	78 521
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vetlandsveien 111 140 m² 2018 5. etg 3 sov	27.06.2025	13 950 000	**13 550 000**	0	13 550 000	**96 786**
2 Oppsal terrasse 2 140 m² 1976 8. etg 2 sov	16.12.2025	7 990 000	**9 250 000**	613 775	9 863 775	**70 456**
3 Vetlandsveien 115 95 m² 2018 6. etg 2 sov	18.06.2025	8 700 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**94 737**
4 Haakon Tveters vei 88 98 m² 2025 4. etg 3 sov	01.12.2025	9 950 000	**9 950 000**	0	9 950 000	**101 531**
5 Vetlandsveien 115 105 m² 2018 2. etg 3 sov	07.12.2023	6 000 000	**5 750 000**	2 970 000	8 720 000	**83 048**
6 Haakon Tveters vei 104 B 113 m² 2018 1. etg 3 sov	30.11.2023	9 700 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**85 841**

Lekker og gjennomgående 4-roms leilighet med heisadkomst og gode solforhold. Leiligheten ligger i 3. etasje og har to flotte balkonger på totalt 25 kvm. Leiligheten har tre gode soverom med skjermet plassering, samt en praktisk innvendig bod. Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, hvorav den ene har montert el-billader. Boligen ble oppført i 2018 og har et moderne bad, separat toalettrom og et delvis åpent kjøkken.
Her bor du svært sentralt på Oppsal med tørrskodd adkomst til kjøpesenteret, samt umiddelbar nærhet til T-bane, skoler og Østmarkas unike turmuligheter.

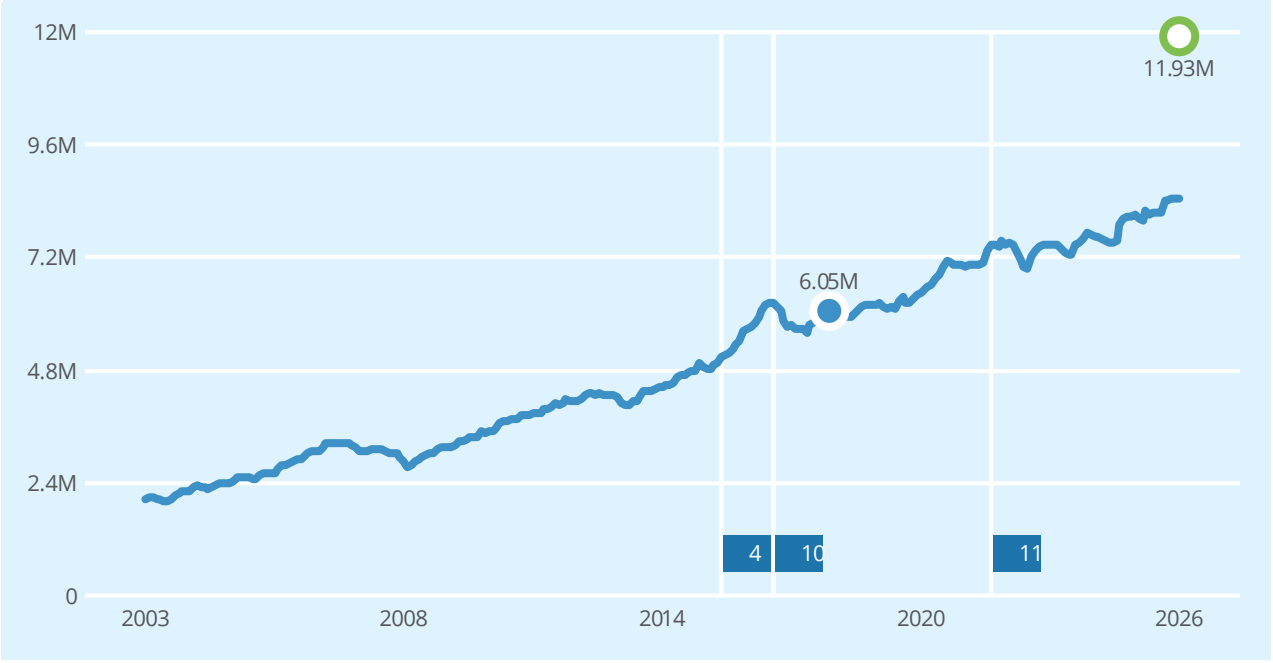
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.06.2018		26.06.2018	-	3 025 000	3 025 000	6 050 000	12

12 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ikke omsatt siden den ble kjøpt på prospekt i 2018

Leiligheter til salgs i Eftasåsen vest grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 812 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Leiligheter solgt i Eftasåsen vest grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

5.3M
5 097 000 Salgspris i snitt
4 990 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 414 Vetlandsveien 115
Totalpris 11 926 092

91 595 Eftasåsen vest grunnkrets i snitt siste 6 mnd

80 684 Østensjø bydel i snitt siste 6 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Vetlandsveien 115, 0685 OSLO**	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249610**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300540741**
Gårdsnummer **146**	Bruksnummer **61**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **4 693,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **4 693,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **70,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **105,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **496 161 kWh**

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Adrian Rustan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: Adrian.rustan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260100 . Vår ref.: 0699-1-3040 Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oppsal Senter Borettslag
Organisasjonsnr:	919196629
Andelseier:	Wangen, Remi Andre
Medeier:	Krogsrud, Lena
Leilighetsnummer:	3040
Adresse:	Vetlandsveien 115, 0685 OSLO
Andelsnummer:	122
Gnr.	146
Bnr.	61

Borettsinnskudd: Kr. 3 025 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6869211.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Felleskostnadene: Styret har vedtatt å øke ordinære felleskostnader med +4% fra 01.01.2025. Energikostnader reguleres i tråd med forventede kostnader gjennom 2025 (inkl. nedjustering med -12% fra 01.04.25), og kapitalkostnader i tråd med faktiske kostnader. Historikk: Styret har vedtatt å øke a konto oppvarming med 15% fra oktober 2024 til og med desember 2024 for at det som totalt kreves inn for 2024 er mer i tråd med forventede kostnader. Styret vil vurdere a konto fra januar 2025 i forbindelse med budsjettering for 2025. Generelt: Styret har varslet at man vil regulere felleskostnadene slik at man er godt rustet for kommenede normalt vedlikehold, men har ikke konkretisert hva det innebærer i økning av felleskostnadene.
Garasje/parkering: Garasjeplass følger noen av leilighetene. For oversikt se borettslagets vedtekter. Det er også enkelte plasser som er omsettelige, internt i borettslag. For informasjon om de plassene det gjelder, se vedtektene. Ved omsetning av en omsettelig garasjeplass må det sendes melding til eierskifte@obos.no slik at det blir gjennomført eierskifte på plassen. Gebyr etter gjeldene satser. Bod: Følger leiligheten. For oversikt over hvilken leilighet som har hvilken bod, se vedtektene.
Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til (fjernvarme til oppvarming og varmt tappvann) faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.

Felleskostnader: Styret har vedtatt å øke de ordinære felleskostnadene med +3%. Innkrevde energikostnader og kapitalkostnader reguleres løpende iht. avregninger (i tråd med faktiske kostnader, inkl. forbruk og rentenivå). Avregning og Regulering av individuell andel av fellesgjeld skjer 4 ganger i året. Energiavregning for foregående år legges inn en måned i året(eierne kan følges fobruk/kostnader via hjemmesidene til Techem). Energiavregning: Ja Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Borettslaget fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Dette innebærer både varmtvann og oppvarming. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo.no/oppsal-senter Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret, send mail til oppsalsenterborettslag@styrerommet.no. Nøkkelbrikkene sendes i postoppkrav. Nøkkel til egen leilighet er ikke i system, så den kan files opp av den enkelte. Annen informasjon: Viktig og nyttig informasjon vedrørende din bolig finner du på siden https://boligperm.fdvweb.no/. Velg <<Oppsal senter - bolig"", din bolig = leilighetsnummer, og registrer deg som bruker. Ved eierskifte må selger sørge for at tilgang til boligperm.no nullstilles slik at ny eier kan registrere seg på leiligheten. Dette gjøres ved å gjøre en henvendelse til styre med beskjed om at leilighet er solgt og at tilgang til boligperm skal nullstilles. Evt. reklamasjoner: Registreres i viscenario.no. Påloggingsinformasjon er sendt første eier av boligen. Styret minner om at reklamasjonsperioden er over, men registrerte saker følges opp videre.<<Klient.Meglerbrev>>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207619760
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	141 333 884,06
Innfrielsesdato:	30.08.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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: 19 606,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820761976; IN lån 1 - Akonto renter	11 732,45	
Lån nr: 9820761976; IN lån 1 - Akonto avdrag	3 178,51	
Eiendomsskatt		259,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		259,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		259,75 fra 01.06.2026
Garasje	150,00	
Felleskostnader	4 545,39	

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:	2 344,-
Fradragsberettigede kostnader:	154 884,-
Annen formue:	78 521,-
Gjeld:	2 949 113,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207619760

Restsaldo:	2 936 092,00
Kapitalkostnader:	14 575,66
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 936 092,00,-, 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 Anders Thorud pr. e-post: Anders.Thorud@obos.no eller telefon: 22 86 59 45.

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/Bjarne Rålm, e-post: oppsalsenterborettslag@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må

inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Innkalling til ordinær generalforsamling 2026
Oppsal senter borettslag

S.nr. 699
OPPSAL SENTER BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i OPPSAL SENTER BORETTSLAG

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

Dato og sted for generalforsamlingen:

18. mai 2026 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering – Valg av møteleder
2. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og Årsregnskap for 2025
6. Godtgjørelser – Honorar til styret for styreperioden 2025-2026
7. Godtgjørelser - Honorar til valgkomiteen for perioden 2025-2026
8. Valg av tillitsvalgte - Styret
9. Valg av tillitsvalgte - Valgkomiteen
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Håndtering av midler fra reklamasjonsforlik med OBOS Nye Hjem

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL SENTER BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder og ansvarlig for protokollen.

Sak 2

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger valgkomiteens Magne Strømberg, som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 5

Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2025 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2025 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. Årsregnskap for 2025 - Oppsal senter BRL.pdf
2. Styrets årsrapport for 2025 - Oppsal senter BRL.pdf
3. Tell Norge AS - Revisjonsberetning for Årsregnskap 2025 - Oppsal Senter Borettslag -.pdf

---

Sak 6

Godtgjørelser – Honorar til styret for styreperioden 2025-2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2025-2026 på kr 490 000,-.

Sak 7

Godtgjørelser - Honorar til valgkomiteen for perioden 2025-2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteen honoreres kr. 18 000,- for perioden 2025-2026.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte - Styret

Viser til den vedlagte innstillingen til Valgkomiteen for neste periode.

Roller og kandidater

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

- Geir Kjønigsen
  Stiller til gjenvalg
- Torleiv Daleng
  Stiller til gjenvalg.

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

- Inger-Lise Pettersen
  Stiller til gjenvalg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026 - Oppal Senter Borettslag.pdf

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte - Valgkomiteen

Roller og kandidater

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

- Magne Strømberg
  Stiller til gjenvalg
- Morten Aas
  Stiller til gjenvalg

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Bjarne Rålm
  Stiller til gjenvalg

Sak 11

Håndtering av midler fra reklamasjonsforlik med OBOS Nye Hjem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Viser til vedtak i generalforsamling 2025 knyttet til midler fra "Reklamasjonsforliket" med OBOS Nye Hjem.

Styret opplever at beboerne har tillit til at man håndterer midlene til borettslaget på en god og hensiktsmessig måte, inkludert midlene fra "Reklamasjonsforliket".

Styret håper det ikke er nødvendig å bruke tid på "rapportering" rundt dette fremover, utover løpende informasjon om spesielle og aktuelle forhold på Vibbo.

Styrets innstilling

Styret ber eierne stemme **FOR** forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt og tillit til å disponere midlene fra forlik med OBOS Nye Hjem, til det beste for borettslaget (bl.a. energi- og bomiljøtiltak).

Styrets årsrapport

se vedlegg sak 5.

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

OPPSAL SENTER BORETTSLAG
ORG.NR. 919196629, KLIENTNR. 699

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 339 706**	**5 285 576**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 813 245	15 942 236
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 973	6 974
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 635 750	-1 619 531
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-6 653 417	-14 002 078
Innsk. øremerk. bankkto		-4 788	-5 242
Endring egenkapital i fellesanlegg	23	-123 087	-268 228
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 403 176**	**54 131**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 742 883**	**5 339 706**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		12 642 835	6 374 757
Kortsiktig gjeld		-1 899 952	-1 035 051
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 742 883**	**5 339 706**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	9 325 936	10 343 458	0	10 100 000
Innkrevde felleskostnader	2	9 192 772	8 792 871	18 953 000	9 345 000
Ladeinntekter elbil		273 088	127 111	150 000	150 000
Andre inntekter	3	6 215 440	132 503	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 007 236**	**19 395 943**	**19 203 000**	**19 695 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 398	-220 825	-161 000	-90 000
Styrehonorar	5	-461 000	-270 000	-384 000	-490 000
Avskrivninger	14	-6 973	-6 974	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-13 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-249 250	-239 665	-252 000	-265 000
Konsulenthonorar		-182 813	-565 177	-400 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-2 752 724	-1 653 868	-1 375 000	-1 805 000
Forsikringer		-672 592	-578 421	-672 000	-720 000
Kommunale avgifter	8	-2 305 528	-2 131 683	-2 275 000	-2 070 000
Kostnader sameie	23	-282 739	-135 159	-384 000	-385 000
Energi/fyring	9	-1 497 707	-1 212 177	-1 000 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-658 176	-642 816	-702 000	-700 000
Andre driftskostnader	10	-1 365 104	-1 265 243	-1 516 000	-1 450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 533 255**	**-8 935 007**	**-9 141 000**	**-9 345 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**14 473 982**	**10 460 936**	**10 062 000**	**10 350 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		6 653 417	14 002 078	0	0
DRIFTSRESULTAT		**21 127 399**	**24 463 014**	**10 062 000**	**10 350 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	377 406	203 121	0	0
Finanskostnader	12	-7 691 560	-8 723 899	-8 400 000	-8 240 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 314 154**	**-8 520 779**	**-8 400 000**	**-8 240 000**
ÅRSRESULTAT		**13 813 245**	**15 942 236**	**1 662 000**	**2 110 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		13 813 245	15 942 236		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	788 190 000	788 190 000
Tomt		152 400 000	152 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	1 752 490	1 629 403
Andre varige driftsmidler	14	6 974	13 947
Øremerkede bankinnskudd		65 897	184 680
SUM ANLEGGSMIDLER		**942 415 361**	**942 418 030**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		508 047	118 380
Forskuddsbetalte kostnader		43 800	49 085
Andre kortsiktige fordringer	15	158 900	158 429
Driftskonto OBOS-banken		1 263 685	1 256 731
Sparekonto OBOS-banken		10 668 402	4 792 133
SUM OMLØPSMIDLER		**12 642 835**	**6 374 757**
SUM EIENDELER		**955 058 195**	**948 792 788**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 190 * 5000		950 000	950 000
Annen egenkapital	16	338 163 345	324 350 100
SUM EGENKAPITAL		**339 113 345**	**325 300 100**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	143 749 424	152 038 591
Borettsinnskudd	18	470 242 500	470 242 500
Annen langsiktig gjeld	19	52 974	176 545
SUM LANGSIKTIG GJELD		**614 044 898**	**622 457 636**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 536 098	949 062
Påløpte renter		38 517	45 280
Energiavregning	20	320 496	40 639
Annen kortsiktig gjeld	21	4 841	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 899 952**	**1 035 051**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**955 058 195**	**948 792 788**
Pantstillelse	22	940 488 000	940 488 000
Garantiansvar	23	829 794	906 389

Oslo, 21.04.2026
Styret i Oppsal Senter Borettslag

Bjarne Rålm /s/ ***Igor Olegovitch Kozlov-Sjøstrand /s/*** ***Martin Langlo /s/***

Geir Kjønigsen /s/ ***Ole Alfred Solberg /s/*** ***Torleiv Daleng /s/***

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm garasje	3 600
Eiendomsskatt	117 193
Eiendomsskatt	315
Strøm elbil	3 600
Felleskostnader	8 663 064
Garasje	311 400
Garasje	93 600
Kapitalkostnader IN I	9 438 026
Reg.kapitalkostnader IN I	-112 090
Fratrekk kapitalkostnader	-9 325 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 192 772**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forlik, ONH	6 000 000
Miljøtiltak, OBOS	184 680
Nøkler	760
Parkering/Garasje	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 215 440**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse (honorar til valgkomiteen)	-17 000
Arbeidsgiveravgift	-67 398
SUM PERSONALKOSTNADER	**-84 398**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-461 000
SUM STYREHONORAR	**-461 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 469

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-125 567
Drift/vedlikehold VVS (inkl. eks.ord. renstiltak, radiatorer)	-304 631
Drift/vedlikehold elektro (inkl. eks.ord. besparingstiltak)	-530 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (inkl. eks.ord. tiltak)	-332 547
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 645
Drift/vedlikehold heisanlegg	-455 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-340 079
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (inkl. rens, hvert 5 år)	-480 872
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 165
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-58 500
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 752 724**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-106 437
Vann- og avløpsgebyr	-1 245 259
Renovasjonsgebyr	-953 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 305 528**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-682 387
Fjernvarme	-312 282
Andre fyringskostnader	-503 038
SUM ENERGI / FYRING	**-1 497 707**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 270
Container	-51 892
Annen leiekostnad	-51 367
Annet driftsmateriale	-799
Lyspærer og sikringer	-31 277
Vaktmestertjenester	-368 821
Vakthold	-24 917
Renhold ved firmaer	-604 141
Snørydding	-25 458
Andre driftskostnader	-91 699
Trykksaker	-8 673
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 469
Andre kontorkostnader	-29 715
Kontingenter	-38 000
Gave, ikke fradragsberettiget	-6 043
Bank- og kortgebyr	-3 034
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-20 927
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 365 104**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 794
Renter av sparekonto i OBOS-banken	350 786
Andre renteinntekter	21 826
SUM FINANSINNTEKTER	**377 406**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-7 690 186
Renter på leverandørgjeld	-1 374
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 691 560**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	788 085 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	105 000
SUM BYGNINGER	**788 190 000**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lift		
Tilgang 2022	34 869	
Avskrevet tidligere	-20 922	
Avskrevet i år	-6 973	
		6 974
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 974**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 973**

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital
Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.
Leverandørgjeld
Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.
Annen innkreving (kundefordringer)
Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	158 900
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**158 900**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	24 392 562
Egenkapital fra IN tidligere	315 842 410
Egenkapital fra IN 2025	6 653 417
Reduksjon EK fra IN	-8 725 043
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**338 163 345**

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 17
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS boligkreditt AS		
Renter 31.12: 4,89%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2018	-470 242 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 361 499	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 635 750	
Nedbetalt tidligere, IN	315 842 410	
Nedbetalt i år, IN	6 653 417	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-143 749 424**

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 01.08.23
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	
2018	-470 242 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-470 242 500**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-52 974
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-52 974**

NOTE 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 347 549
	-1 347 549

KOSTNADER

Overført	1 027 053
SUM KOSTNADER	**1 027 053**

SUM ENERGIAVREGNING	**-320 496**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 221
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, IN	-4 841
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 841**

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

Borettsinnskudd	470 242 500
Pantelån	143 749 424
Beregnede IN forpliktelser	313 770 784
TOTALT	**927 762 708**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	788 190 000
Tomt	152 400 000
TOTALT	**940 590 000**

NOTE 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 18595 /23431 deler, seksjon 2 i Oppsal Senter Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør Kr 829 794

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

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

OPPSAL SENTER BORETTSLAG

1. STYRETS ARBEID OG KOMMUNIKASJON

Styret har i 2025 hatt søkelys på effektiv drift og økt informasjon til beboerne.

- **Møtevirksomhet:** Det er avholdt totalt 15 styremøter i 2025.
- **Beboerdialog:** For å sikre en lav terskel for spørsmål og innspill, er det gjennomført 2 beboermøter (åpne styrerom) med veldig god respons.
- **Informasjonsflyt:** Styret har arbeidet bevisst med å gi god informasjon og rask respons på henvendelser. Portalen VIBBO fra OBOS brukes nå som hovedkanal for all relevant informasjon til beboerne.

2. HMS OG SIKKERHETSRUTINER

Det er i 2025 innført nye, strukturerte HMS-rutiner som følges opp månedlig:

- **Retningslinjer:** Egne retningslinjer for HMS-arbeid er utarbeidet og det gjennomføres månedlige HMS-runder i borettslaget av vår HMS ansvarlig.
- **Risiko og avvik:** Det gjennomføres nå systematisk risikoanalyse, handlingsplaner og avviksregistrering for å sikre et trygt bomiljø.
- **Brannvern:** Styret har brukt Firesafe som uavhengig firma til en gjennomgang og vurdering av hva hensatte gjenstander i fellesområder kan bety for brannsikkerheten og for trygg rømning i borettslaget. Deres anbefalinger er gjort kjent gjennom informasjon til beboere på VIBBO.
- **Heiskontroll**: Det er gjennomført møte med vår heisleverandør OTIS, for kvalitetssikring og plan for fremtidig vedlikehold av våre heiser.

3. ØKONOMISK FORVALTNING OG BESPARELSER

Styret har i 2025 foretatt en omfattende gjennomgang av borettslagets avtaler, noe som har gitt betydelige økonomiske gevinster:

- **Forsikring:** Fornyet avtale med Tryg Forsikring gir en årlig besparelse på ca. **kr 90.000, -**.
- **Renovasjon:** I samarbeid med Oslo Kommune er to avfallsbrønner stengt, noe som sparer borettslaget for ca. **kr 300.000, -** per år.
- **Kapitalforvaltning:** En større del av egenkapitalen er plassert på høyrentekonto, noe som gir ca. **kr 100.000, -** i økte renteinntekter årlig.
- **Driftsavtaler:** Det er opprettet nye avtaler med elektriker-firma og VVS-firma. Informasjon om selskapene er lagt ut på VIBBO og avtalene kan om ønskelig også benyttes av beboere privat. Heisavtalen med Otis er reforhandlet og knyttet opp mot OBOS rammeavtale. Avtalen med Bravida (tidl. Oras) på sprinkler- og ventilasjonsanlegg er fornyet.

4. ENERGI, MILJØ OG VEDLIKEHOLD

Borettslaget har oppnådd svært gode resultater innen energieffektivisering. Styret inngikk avtale om få bygningsmassen vurdert av Obos Eiendom, og Oppsal Senter Borettslag er nå klassifisert i energi klasse B, noe som kvalifiserte oss for Grønt Boliglån og som reduserer rentekostnadene med ca. **kr. 100.000** i året.

- **Beskrivelse av hva Energiklasse B betyr:** Å få energiklasse B betyr at boligen din er meget energieffektiv og har en høy standard når det gjelder isolasjon, vinduer og oppvarmingssystemer. Energikarakteren går fra A (best) til G (dårligst), og B er nest øverste nivå, noe som er svært positivt.
- Her er hva en B-merking innebærer for deg:
    - **Lavt energibruk:** Boligen er godt isolert og bruker lite energi på oppvarming, ventilasjon og belysning sammenlignet med tilsvarende boliger.
    - **Moderne standard:** En slik bolig er ofte nybygd (etter 2010/TEK10-standard eller nyere) eller betydelig rehabilitert med søkelys på energieffektivisering.
    - **Grønt boliglån:** En B-karakter kvalifiserer ofte for "grønt boliglån" i banken, noe som gir lavere rentebetingelser.
    - **Lavere strømregning:** Du vil ha betydelig lavere energikostnader over tid sammenlignet med boliger i lavere klasser (som D, E, F, G).
    - **Verdiøkning:** Boliger med gode energikarakterer er attraktive i markedet, noe som kan påvirke verdien positivt.
    - **Kort oppsummert:** Du har en bolig som er fremtidsrettet, miljøvennlig.
- **Borettslaget** kjøper overskudsvarme fra Oppsal Senter til en rabatert pris, som brukes til oppvarming av varmtvann til beboere.
- **LED-belysning:** Investering i LED-lys i garasjeanlegget (ca. kr. 350.000, -) forventes nedbetalt på kun 2 år basert på dagens strømpriser. Styret vil også vurdere besparelser på felles strømkostnader ved overgang til LED-lys i trapper, ganger og utelys i 2026.
- **Energi og Varme:** Vi har inngått avtale om "Norgespris" på strøm og fjernvarme, samt innført månedlig avregning.
- **Gjennomført vedlikehold:** Det er utført rens av ventilasjonsanlegg og måling av til-luft i samtlige leiligheter.
- **Heiser** har vært utsatt for mer vedlikehold og service en vi forventet. Otis har oversendt styret en oversikt som gjør oss i stand til å planlegge fremtidig vedlikehold og budsjettere dette.

5. BOMILJØ OG TRIVSELSTILTAK

Det sosiale fellesskapet er ivaretatt gjennom flere arrangementer og fellestiltak:

- **Arrangementer:** Det er gjennomført sommerfest med grilling og leker, samt tradisjonell julegrantenning med gløgg og poser til barna.
- **Dugnad:** Styret ønsker å gjennomføre frivillig dugnad våren 2026 samt sommerfest og julegran tenning som tidligere.
- **Ryddetiltak:** Vi har ryddet i gamle sykler og leid inn containere slik at beboere kunne kaste avfall fra boder og lignende. Dette vil vi også tilby i 2026.

- **Uteområder:** Arbeidet med oppgradering av grøntarealene startet i 2025. Vi har skiftet noen bedd og beplantet og fjernet en del busker. Opparbeidet plen mot garasje U-1 nedkjøring og drenert mot Vetlandsveien. Dette vil fortsette i 2026 i samarbeid med «Grønt Gruppa» og vår nye gartner som styret har inngått avtale med, Grønn Park & Hage as.

Oppfølging av sak 9 fra årsmøtet i 2025 - Disponering av midler fra forlik med OBOS Nye Hjem

Generalforsamlingen 15.05.25 godkjente med klart flertall Styrets forslag til disponering av midlene fra forliket med OBOS Nye Hjem. Styret foreslo at 6 MNOK ikke skulle tilbakebetales til andelseierne og at midlene skulle disponeres på følgende måte:

4 MNOK avsettes til fremtidig vedlikehold, eller investeringer i borettslaget
Disse midlene inngår i borettslagets formue/egenkapital og er som tidligere nevnt plassert på høyrentekonto for å gi bedre avkastning.

1 MNOK disponeres av en gruppe beboere. Formålet bør være trivselsrelatert for borettslaget

Styret har etter innspill fra beboere benyttet deler av midlene til sommerfest, julegrantenning og leie av containere slik at beboere har kunnet kvitte seg med oppsamlede gjenstander og sykler. I tillegg er det benyttet midler til forbedring og beplantning av grøntområder. Til sammen utgjør dette ca. kr. 284.000

Det er etablert en trivselsgruppe bestående av tre styremedlemmer og tre beboere. Gruppen har fremmet og prioritert følgende forslag til tiltak, som styret vil jobbe videre med i 2026:

- Vårdugnad med container
- Sommerfest
- Julegrantenning
- Oppgradering av uteområde (gartner-arbeid)
- Container høsten 2026|
- Sykkelvask for beboere
- Branntepper til alle leiligheter

1 MNOK disponeres til å heve kvaliteten på måleravlesningene

Techem har byttet ut et antall målere i leiligheter og følger opp disse kontinuerlig.

Styret har i 2025 byttet ut alt innsamlingsutstyr fra Techem. Utstyret gir en fortløpende fjernavlesning av Techem-målere installert i leilighetene og utskiftingen har gitt en mer stabil tilkobling, bedre driftstid og lavere strømforbruk for målerne.

I tillegg har styret fra 2026 innført månedlig avregning av energikostnader (radiatorvarme og varmtvann levert gjennom fjernvarme).

Samlet sett utgjør kostnadene for disse tiltakene ca. kr. 216.000.

Til generalforsamlingen i Oppsal Senter Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Senter Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 29. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Oppal Senter Borettslag – Valgkomiteens innstilling

Dato: 05.04.2026

Valgkomiteen har bestått av Magne Strømberg og Morten AAS. Komiteen har bl.a.

- Gjennomført møte med dagens styre for å klargjøre sitt arbeid.
- Kontaktet direkte styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som var på valg, for å avklare evt. ønsker om gjenvalg.
- Gjennom Vibbo og fysiske oppslag i oppganger anmodet beboere om å melde seg som kandidater eller foreslå slike.
- Gjennomført flere status- og arbeidsmøter.

Forslaget til styresammensetning innebærer videreføring av verv for to av dagens styremedlemmer og , ett varamedlem som videreføres
Det nye styret er med dette som tidligere, men nå med kun ett varamedlem og ikke to. En slik sammensetning håper valgkomiteen skal gi kontinuitet, videreføring av kunnskap fra dagens styre og god arbeidsdeling. Etter samtale med styret fant vi ut at ett varamedlem holder så får vi se an dette neste år. Styresammensetningen er mannsdominert, valgkomiteen har dessverre ikke fått forslag om kvinnelige kandidater.

Rolle	Navn	Adresse	Styreperiode	Status (ny/gjenvalg/ ikke på valg)
Styreleder	Bjarne Rålm	Vetlandsveien 121, 0686 Oslo	2025-2027	Ikke på valg
Styremedlem	Torleiv Daleng	Haakon Tveters vei 111, 0686 Oslo	2026-2028	Gjenvalg
Styremedlem	Geir Kjønigsen	Vetlandsveien 117, 0686 Oslo	2026-2028	Gjenvalg
Styremedlem	Igor Kozlov-Sjøstrand	Vetlandsveien 117, 0686 Oslo	2025-2027	Ikke på valg
Styremedlem	Ole A. Solberg	Vetlandsveien 117, 0686 Oslo	2025-2027	Ikke på valg
Styremedlem	Martin Langlo	Vetlandsveien 117, 0686 Oslo	2025-2027	Ikke på valg
Varamedlem	Inger-Lise Pettersen	Vetlandsveien 115, 0685 Oslo	2026-2027	Gjenvalg
Delegert OBOS	Bjarne Rålm	Vetlandsveien 121, 0686 Oslo	2026-2027	Gjenvalg
Varadelegert				
Valgkomité	Magne Strømberg	Vetlandsveien 111, 0685 Oslo	2026-2027	Gjenvalg
Valgkomité	Morten Aas	Vetlandsveien 115, 0685 Oslo	2026-2027	Gjenvalg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.05.26
Selskapsnummer: 699 **Selskapsnavn:** OPPSAL SENTER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter
for
Oppsal senter borettslag
(org nr. 919 196 629)

Vedtatt i stiftelsesmøte 06.06.2017
Endret i generalforsamling 17.04.18, 04.06.20, 25.05.21, 10.05.22, 15.05.23, 06.05.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Oppsal senter 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.

(2) Borettslaget utgjør seksjon 2 i Oppsal senter eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 190 boliger, består av en næringsseksjon bestående av alle næringsarealene på Oppsal Senter.

(3) Borettslagets garasjeplasser er organisert som tilleggsdeler til samleseksjon for boligene, og er lokalisert i plan U2 i eierseksjonssameiet.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er en del av Oppsal senter eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 146 bnr. 61 i Oslo, som foruten en samleseksjon for de 190 boligene i borettslaget består av 1 næringsseksjon som omfatter kjøpesenteret på Oppsal. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonen er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

(4) Sytten av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene er fordelt på to separate boliggrupper, som befinner seg i henholdsvis hele 2. etasje og hele 3. etasje i hus D. Dette gjelder leilighetene 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 og 2022 (2. etasje) og 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021 og 3022 (3.etasje). Eierne av leiligheter i boliggruppene erverver også flere arealer i tilknytning til sine leiligheter, eksempelvis kontor, fellesrom og toalett. I tillegg har eierne av leiligheter i boliggruppene også eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sine respektive etasjer. Boliggruppene har vedlikeholdsplikten for ovennevnte fellesrom og fellesarealer. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.) på lik linje med leilighetene i borettslaget.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Ved omsetning av de leilighetene i boliggruppene nevnt i punkt 2-1(4), må erververen i tillegg godkjennes av Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for den aktuelle boliggruppen.

(4) Omsetningsprisen for de sytten klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstillelse, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres med bygge kostnadsindeksen med basis i indeksen for august 2018. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdiøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstillelse, medregnes verdiøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrekk i salgsprisen.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én 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) Den interne forkjøpsretten i borettslaget gjelder også de sytten andelene omtalt i punkt 2-1 (4), men ikke den generelle forkjøpsretten for OBOS-medlemmer. Kjøper av en av disse sytten leilighetene må oppfylle de øvrige vilkårene for å bli eier av en slik leilighet, jf. punkt 2-2 (3). Dette gjelder uavhengig av om forkjøpsretten benyttes eller ikke.

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

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

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

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

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

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

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

(4) 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) Andelseiere i første etasje disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner, varmepumpe og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) På taket av hus D og H er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Brukerne plikter å bruke terrassene på en aktsom og hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.
Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(8) Garasjeplass nr. U1.3 (50103), U1.18 (50118), U1.21 (50121), U1.23 (50123), U1.24 (50124), U1.27 (50127), U1.30 (50130), U1.31 (50131), U1.34 (50134), U1.38 (50138), U1.40 (50140), U1.42 (50142), U1.45 (50145), U1.47 (50147), U1.48 (50148), U1.55 (50155), U1.64 (50164), U1.70 (50170), U1.73 (50173), U1.76 (50176), U1.79 (50179), U1.82 (50182), U1.85 (50185), U1.92 (50192), U1.96 (50196), U1.98 (50198), U1.101 (51101), U1.103 (51103), U1.106 (51106), U1.108 (51108), U1.118 (51118), U1.121 (51121), U2.12 (50212), U2.17 (50217), U2.32 (50232), U2.65 (50265) og U2.26 (50226), og inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes § 4-9 «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. P-plassen kan leies ut til andelseiere i borettslaget.

(9) Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget. Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene, men i utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest plassen som følger andelen til den som kan dokumentere behov for handikapplass må bytte med denne.

(10) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil betaler for strømforbruket knyttet til lading, via en underleverandør, som fakturere beboer direkte for faktisk forbruk.
Andelseier som ikke disponerer ladepunkt, men ønsker dette, kan installere dette i ettertid men dette må godkjennes av styret.

(11) Bruk av gjesteparkeringen. Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen og den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn (72 timer) av gangen, uavhengig av om bilen er flyttet/benyttet eller ikke disse 3 døgnene. Ved særlig behov, kan man søke styret om dispensasjon. Gjesteparkeringen kan kun benyttes 3 ganger pr måned. Biler som benytter gjesteparkeringen, blir sjekket og logget. Overtredelse av 3 døgns parkering eller 3 ganger pr. måned uten dispensasjon eller parkering av bil som tilhører personer med bopel i borettslaget, gir kontrollavgift.

(12) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(13) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. I disse tilfellene skal styret orienteres, inkludert med kontaktinformasjon til de aktuelle beboerne.

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

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

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 skriftlige samtykke.

4-4 Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning i/ved eierseksjonssameiets fellesarealer.

(2) Styret i eierseksjonssameie har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
(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 insekter 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, varmekabler i nedløp fra balkonger, 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.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(5) 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 to til fem andre medlemmer med minst to varamedlemmer. Det skal tilstrebes at de sytten leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) er representert i styret.

(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.

(3) 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 3-1 (2), 8-1 (1) og 11-1 (3).

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.

VEDLEGG 1 OPPSAL SENTER BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 17.06.2020

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.
1001	1	U1.11 EL	EL	1-U1.1
1002	2	U1.16		1-U1.2
1003	3	-		1-U1.3
1004	4	-		1-U1.4
1005	5	U1.15		1-U1.5
1006	6	U1.5 EL	EL	1-U1.6
1007	7	U1.94		2-U1.1
1008	8	-		2-U1.2
1009	159	U1.19, U1.34	U1.34 omsettelig	3-U1.44
1010	160	U1.18	Omsettelig	3-U1.43
1011	161	-		3-U1.42
1024	55	-		3-U2.37
1025	56	U2.42		3-U2.38
1026	57	U2.41 EL	EL	3-U2.39
1027	58	U2.45		3-U2.40
1028	59	-		3-U2.41
1029	60	U2.50 EL	EL	3-U2.1
1030	61	U2.54		3-U2.2
1031	88	U2.64		-
1032	89	U2.63		-
1033	90	U2.62		-
1034	91	U2.61 EL	EL	-
1035	92	U2.60 EL	EL	-
1036	93	U2.59		-
2001	9	U1.97		1-U1.7
2002	10	U1.100, U1.101	U1.101 omsettelig	1-U1.8
2003	11	-		1-U1.9
2004	12	-		1-U1.10
2005	13	U1.14		1-U1.11
2006	14	U1.109		1-U1.12
2007	15	U1.95, U1.96	U1.96 omsettelig	2-U1.3
2008	16	U1.12	EL	2-U1.4
2009	162	U1.22, U1.23	U1.23 omsettelig	3-U1.42
2010	163	-		3-U1.40
2011	164	-		3-U1.39
2013	165	U1.32 HC	HC	3-U1.38
2014	94	-		3-U2.20
2015	95	-		3-U2.21
2016	96	U2.58 HC	HC	3-U2.22
2017	97	-		3-U2.23
2018	98	-		3-U2.24
2019	99	-		3-U2.25
2020	100	-		3-U2.26
2021	101	-		3-U2.27
2022	102	-		3-U2.28
2024	62	U2.29, U2.15	U2.15 omsettelig	3-U2.3
2025	63	U2.44		3-U2.4
2026	64	U2.43		3-U2.5

2027	65	U2.46		3-U2.6
2028	66	-		3-U2.7
2029	67	U2.51 EL	EL	3-U2.8
2030	68	U2.49 EL	EL	2-U2.1
2037	111	U1.62		H-01.1
2038	112	U1.68		H-01.2
2039	113	U1.61		H-01.3
2040	114	U1.57 EL, U1.31	U1.57 EL U1.31omsettelig	H-01.4
2041	115	U2.66		3-U2.16
2042	116	U2.19		3-U2.17
2043	117	U2.65	Omsettelig	3-U2.18
2044	118	U1.69, U1.70	U1.70 omsettelig	3-U1.11
3001	17	U1.112 HC	HC	1-U1.13
3002	18	U1.110 HC	HC	1-U1.14
3003	19	-		1-U1.15
3004	20	-		1-U1.16
3005	21	U1.13		1-U1.17
3006	22	U1.111		1-U1.18
3007	23	U1.93		2-U1.5
3008	24	U1.20, U1.21	U1.21 omsettelig	2-U1.6
3009	166	U1.90 EL	EL	3-U1.35
3010	167	U1.24	Omsettelig	3-U1.36
3011	168	-		3-U1.37
3012	169	U1.29		3-U1.30
3013	170	U1.28		3-U1.31
3015	103	-		3-U2.29
3016	104	-		3-U2.30
3017	105	-		3-U2.31
3018	106	-		3-U2.32
3019	107	-		3-U2.33
3020	108	-		3-U2.34
3021	109	-		3-U2.35
3022	110	-		3-U2.36
3024	69	U2.30		2-U2.2
3025	70	U2.38		2-U2.3
3026	71	U2.37		2-U2.4
3027	72	U2.48 EL	EL	2-U2.5
3028	73	U2.18		2-U2.6
3029	74	U2.52		2-U2.7
3030	75	U2.56		2-U2.8
3037	119	U1.67		H-01.5
3038	120	U1.56 EL	EL	H-01.6
3039	121	U2.20		3-U2.15
3040	122	U2.13, HC, U2.12	U2.12 omsettelig	1-U2.6
3041	123	U1.37, U1.38	U1.38 omsettelig	3-U1.12
3042	124	U1.72, U1.73	U1.73 omsettelig	3-U1.13
3043	125	U1.55 EL	EL, omsettelig	3-U1.14
3044	126	U1.50	EL	3-U1.15
4001	25	U1.99		1-U1.19
4002	26	U1.102		1-U1.20
4003	27	-		1-U1.21
4004	28	U1.103	Omsettelig	1-U1.22
4005	29	-		1-U1.23

4006	30	U1.1 EL, U1.2 EL	EL	1-U1.24
4009	171	U1.87	EL	3-U1.32
4010	172	-		3-U1.33
4011	173	U1.27	Omsettelig	3-U1.34
4012	174	U1.91 EL, U1.92	U1.92 omsettelig	3-U1.10
4023	76	U2.31, U2.32	U2.32 omsettelig	2-U2.9
4024	77	U2.27 EL, U2.26	U2.26 omsettelig	2-U2.10
4025	78	U2.36		2-U2.11
4026	79	U2.35		2-U2.12
4027	80	U2.47		2-U2.13
4028	81	-		2-U2.14
4029	82	U2.53		2-U2.15
4030	83	U2.57	EL	2-U2.16
4037	127	U2.21		3-U2.14
4038	128	U2.28 HC/EL	HC/EL	1-U2.5
4039	129	U2.22		3-U2.10
4040	130	U1.75, U1.76	U1.76 omsettelig	H-01.16
4041	131	U1.78, U1.79	U1.79 omsettelig	3-U1.16
4042	132	U1.44, U1.45	U1.45 omsettelig	3-U1.17
4043	133	-		3-U2.11
4044	134	U1.74 EL	EL	3-U1.18
5001	31	U1.104		1-U1.25
5002	32	U1.10 EL	EL	1-U1.26
5003	33	-		1-U1.27
5004	34	-		1-U1.28
5005	35	U1.9 EL	EL	1-U1.29
5006	36	U1.119	EL	1-U1.30
5009	175	U1.17		3-U1.24
5010	176	-		3-U1.23
5011	177	-		3-U1.21
5012	178	U1.88 EL, U1.89 EL	EL	3-U1.22
5023	84	U2.40	EL	2-U2.17
5024	85	U2.39	EL	2-U2.18
5025	86	U2.34		2-U2.19
5026	87	U2.33		2-U2.20
5037	135	U2.25		1-U2.4
5038	136	U1.80		H-01.15
5039	137	U1.54	EL	H-01.7
5040	138	U1.46		H-01.8
5041	139	U1.41, U1.42	U1.42 omsettelig	3-U1.19
5042	140	U1.53	EL	3-U1.20
5043	141	-		3-U2.9
5044	142	U2.67		3-U2.8
6001	37	U1.7	EL	1-U1.31
6002	38	U1.105		1-U1.32
6003	39	U1.106	Omsettelig	1-U1.33
6004	40	U1.107		1-U1.34
6005	41	U1.108	Omsettelig	1-U1.35
6006	42	U1.120 EL, U1.121	U1.121 omsettelig	1-U1.36
6009	179	U1.86	EL	3-U1.18
6010	180	-		3-U1.17
6011	181	U1.30	Omsettelig	3-U1.16
6012	182	U1.83 EL, U1.84 EL	EL	3-U1.5
6037	143	U1.35		1-U2.3

6038	144	U1.59		H-01.14
6039	145	U2.23		3-U2.4
6040	146	U1.77 EL	EL	H-01.13
6041	147	U1.39, U1.40	U1.40 omsettelig	3-U1.29
6042	148	U1.51 EL	EL	3-U1.28
6043	149	U2.24		3-U2.5
6044	150	U1.65HC, U1.64EL	U1.64 EL omsettelig	3-U1.27
7001	43	U1.8 EL	EL	1-U1.37
7002	44	U1.6		1-U1.38
7003	45	-		1-U1.39
7004	46	-		1-U1.40
7005	47	-		1-U1.41
7006	48	U1.117 EL, U1.118 EL	U1.118 EL omsettelig	1-U1.42
7009	183	U1.25		3-U1.4
7010	184	-		3-U1.3
7011	185	-		3-U1.9
7012	186	U1.81 EL, U1.82 EL	U1.82 EL omsettelig	2-U1.7
7037	151	U2.16, U2.17	U2.17 omsettelig	1-U2.2
7038	152	U1.71		H-01.9
7039	153	U1.52 EL	EL	H-01.10
7040	154	U1.43		H-01.11
7041	155	U1.47, U1.48, U1.49HC	U1.47 og U1.48 omsettelig	3-U1.26
8001	49	U1.113		1-U1.43
8002	50	U1.4 EL	EL	1-U1.44
8003	51	U1.3 EL	EL omsettelig	1-U1.45
8004	52	-		1-U1.46
8005	53	-		1-U1.47
8006	54	U1.115, U1.116 EL	EL	1-U1.48
8009	187	U1.26		2-U1.8
8010	188			3-U1.1
8011	189	U1.85 EL	Omsettelig	3-U1.2
8012	190	U1.114 HC/EL	HC/EL	4-U1.1
8038	156	U2.11		1-U2-1
8039	157	U1.58		H-01.12
8040	158	U1.66 HC	HC	3-U1.25

HUSORDENSREGLER
FOR
OPPSAL SENTER BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 27.11.2017
Endret i generalforsamling: 07.05.2019, 04.06.2020, 25.05.2021

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring, og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboer. Støyende arbeider skal ikke forekomme i tiden etter kl. 18.00 på lørdager og frem til kl. 07.00 på mandager. Dette gjelder også bevegelige helligdager.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboer varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i fellesgarasje eller i boder.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

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

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell adkomst eller hindrer rømningsvei.

På taket av hus D og H er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

I hus C er det etablert et allrom til felles disposisjon for beboerne i borettslaget. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av dette rommet.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

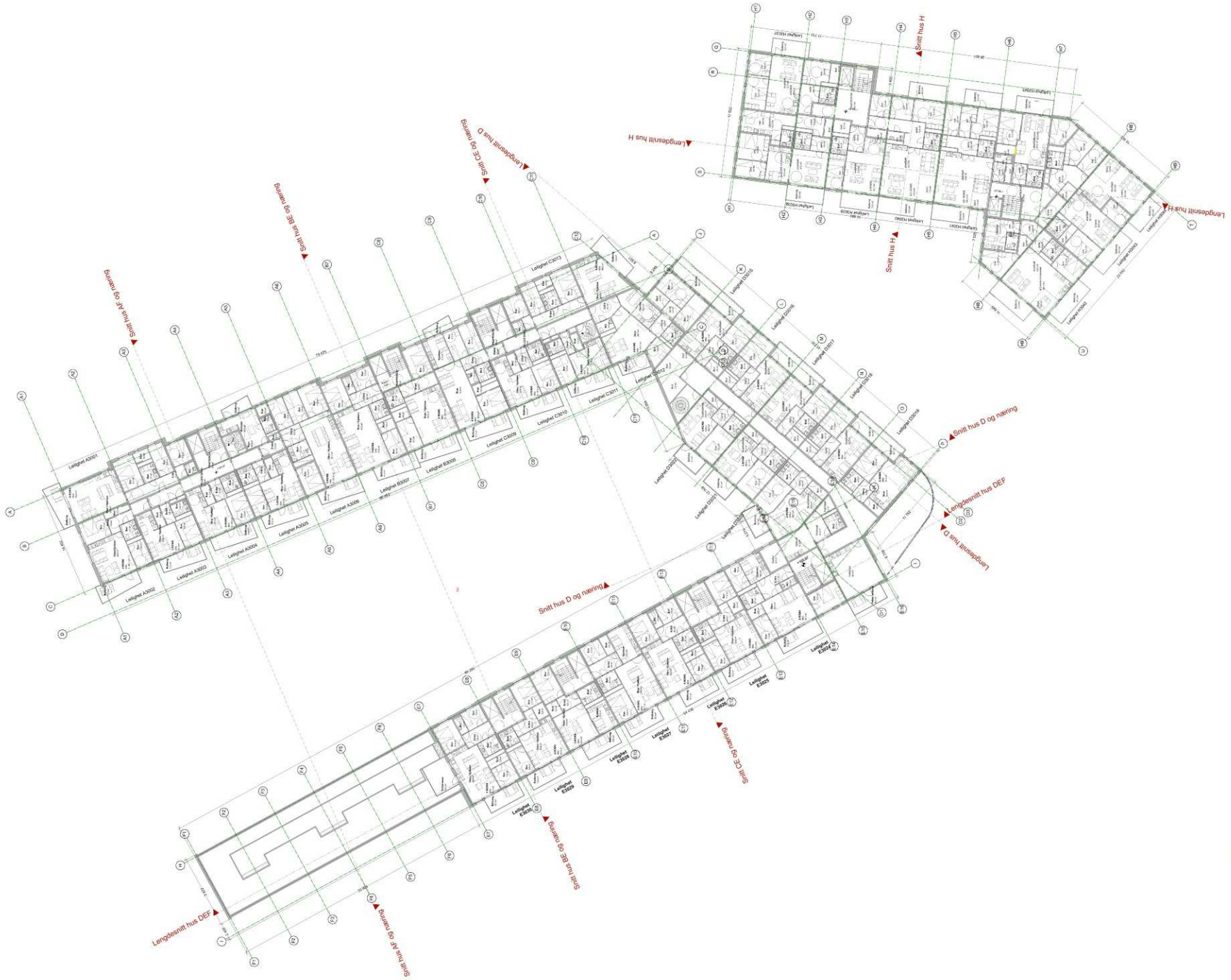
……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..



TITTEL
Plan 3. etasje

MÅLESTOKK
1:250/1:500
A1/A3

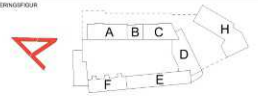
TEGNINGSNUMMER
E-5 / A-200.03

REV. INDEX
A

REV. INDEX	BESKRIVELSE	REVISJONSDATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
A	lett leilighetskillevegger hus H	21.09.15	ÅA		

PROSJEKT
OPPSAL SENTER
Haakon Tveters vei 88-98, Gnr 146 / Bnr 61

LOKALISERINGSFIGUR



STATUS
Søknad om rammetillatelse

TILTAKSHAVER
OBOS

ENTREPRENØR
VEIDEKKE

DATO OPPRETTET
28.08.15

PNR. A/BK
14007

PNR. ENTREPRENØR

ARKITEKT
ARKITEKTSKAP AS
Torggata 33 0183 Oslo
Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01
post@arkitektskap.no
www.arkitektskap.no

TEGNET
AG/HS

KONSULENTER

KONTROLL
AG/ÅA

GODKJENT
ÅA

TITTEL
Plan 3. etasje

MÅLESTOKK
1:250/1:500
A1/A3

TEGNINGSNUMMER
E-5 / A-200.03

REV. INDEX
A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 26.02.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201512971-96 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAAKON TVETERS VEI 88 - 98	Eiendom:	146/61/0/0
Tiltakshaver:	OBOS FORRETNINGSBYGG AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Haakon Tveters vei 88 - 98

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for hele tiltaket mottatt 20.08.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.)og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201512971			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan, gjelder ikke den delen torg, gatetun og gangveier	LA-70-004	16.09.2015	1/29
Plan 10 takplan	A-200.10	28.08.2015	1/43
Snitt hus A-B-C-E-F	A-200.24	28.08.2015	1/44
Snitt hus D-E-F og næring	A-200.25	28.08.2015	1/45
Situasjonsplan	D-4	25.06.2015	2/2
Situasjonsplan	D-1/A-000.01	12.10.2015	9/2
Avkjørselsplan	C01	01.12.2015	18/3
Plan U1. etasje	E-1 A-200.U1	13.05.2016	29/5
Plan U2. etasje	E-2 A-200.U2	13.05.2016	29/6
Plan 1. etasje	E-3 A-200.01	13.05.2016	29/7
Plan 2. etasje	E-4 A-200.02	13.05.2016	29/8
Plan 3. etasje	E-5 A-200.03	13.05.2016	29/9
Plan 4. etasje	A-200.04	13.05.2016	29/10
Plan 5. etasje	E-7 A-200.05	13.05.2016	29/11
Plan 6. etasje	E-8 A-200.06	13.05.2016	29/12

Plan 7. etasje	E-9 A-200.07	13.05.2016	29/13
Plan 8. etasje	E-10 A-200.08	13.05.2016	29/14
Plan 9. etasje	E-11 A-200.09	13.05.2016	29/15
Langsnitt og tverrsnitt Hus H	E18/A-200.26	13.05.2016	29/16
Fasader Hus A, B og C	E-13/A-200.21	13.05.2016	29/17
Fasader Hus D, E og F	E-14/A200.22	13.05.2016	29/18
Fasader Hus H	E-15/A-200.23	13.05.2016	29/19
Landskapsplan	LA-70-004	06.02.2017	43/5

Vann – og avløpsetaten

Det foreligger bekreftelse fra Vann - og avløpsetaten at det har mottatt sluttdokumentasjon datert 05.09.2018.

Rekkefølgekrav

I henhold til rekkefølgekrav til §11 i gjeldende reguleringsbestemmelsene foreligger det brev fra Bymiljøetaten datert 06.02.2020 med vedlagt referat fra overtakelsesprotokoll med Bymiljøetaten befaring av tiltaket, bekreftelse på at torget, gatetun og gangveiene i planområdet er godkjent og overtatt av Bymiljøetaten signert 15.01.2020.

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapporten for forurenset grunn er ferdigbehandlet og godkjent den 21.02.2019.

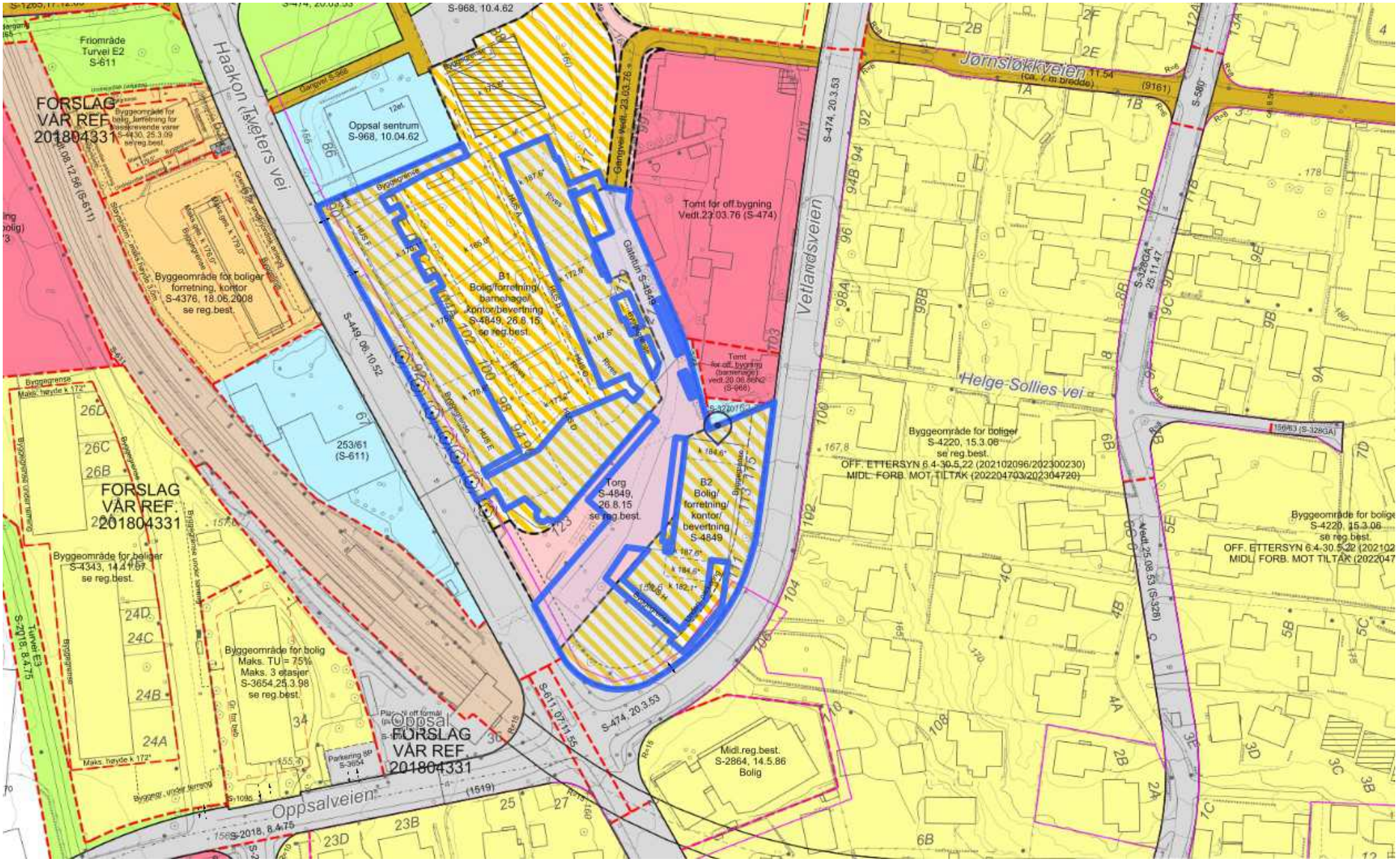
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Ane Poulsson - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
OBOS FORRETNINGSBYGG AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO


FORSLAG VÅR REF. 201804331
Friområde Turvei E2 S-611
Haakon Tveters vei
Oppsal sentrum S-968, 10.04.62
Byggeområde for boliger forretning, kontor S-4376, 18.06.2008 se reg.best.
B1 Bolig/forretning/ barnehage/ kontor/bevertning S-4849, 26.8.15 se reg.best.
Torg S-4849, 26.8.15 se reg.best.
B2 Bolig/ forretning/ kontor/ bevertning S-4849
Tomt for off.bygning Vedt.23.03.76 (S-474)
Vetlandsveien
Jørnsløkkveien
Helge Sollies vei
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger S-4343, 14.4.87 se reg.best.
Byggeområde for bolig Maks. TU = 75% Maks. 3 etasjer S-3654,25.3.98 se reg.best.
Midl.reg.best. S-2864, 14.5.86 Bolig
Oppsalveien
Turvei E3 S-2016, 8.4.75
253/61 (S-611)

Vetlandsveien 115

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 199 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 0.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	18 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppsal senter Linje 3N, 58, 78A, 78B	1 min 0.1 km
Oppsal Linje 2, 3	2 min 0.2 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.9 km

BARNEHAGER

Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	1 min 0.1 km
Oppsal Torg barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	2 min
Meny Oppsal	3 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	4 min
Boots apotek Oppsal	4 min
Bøler Senter Vinmonopol	17 min

SPORT

Oppsal skole	8 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	8 min
Mudo Ulsrud	12 min
Feel24 Oppsal	13 min

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

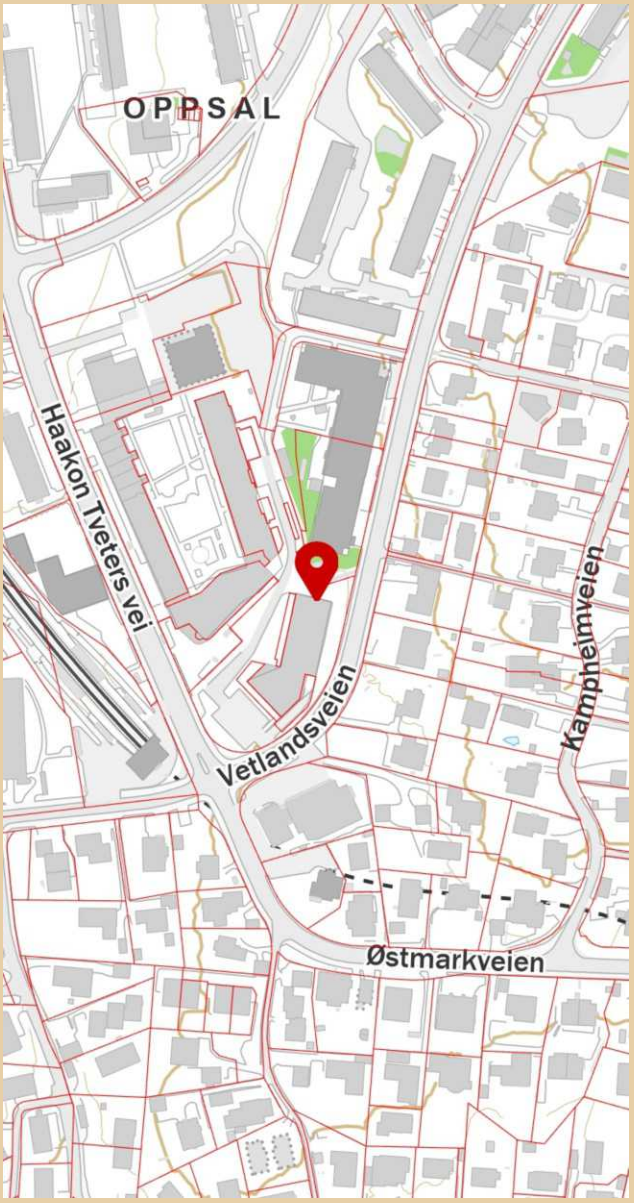
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



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:
Vetlandsveien 115, 0685 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 61, Snr. 2, andelsnr. 122 i OPPSAL SENTER BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260100

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Adrian Varly Rustan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 953 04 849

E-post: adrian.rustan@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.
