PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KAMPHEIMVEIEN 29B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Kampheimveien 29 B, 0685 OSLO
OSLO kommune
gnr. 146, bnr. 244
Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26341 **Eiendomsverdi ref nr:** LK1004

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

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.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Rekkehus over 3 plan med veranda, beliggende i etablert boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i boligen.
Peisovn i stuen for vedfyring.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i kjellerbod.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre fra 2007.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom i 2.etasje med varmekabler på gulv fra 2007.
Dusjsone med svingdør i glass og veggmontert klosett.

Flislagt baderom i kjeller med varmekabler på gulv fra 2023.
Veggmontert klosett.
Dusjsone med svingdører i glass.

Lagring på råloft.
Kjellerbod i felles areal.

Utgang fra stue til veranda med videre adkomst til felles arealer.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus over 3 plan

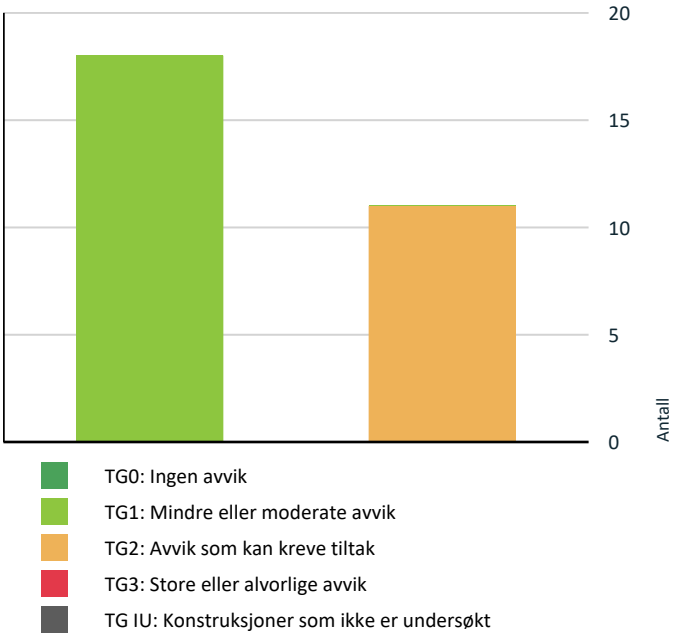
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over 3 plan

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Eldre vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Verandadør** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 PLAN



Byggeår
1954

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Bruksendring av bod i kjeller til bolig og fasadeendring
2013	Tilbygg	Innbygging og ombygging av eksisterende inngangsparti og bod

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2008 og 2023.
Gjelder i entrè/gang og i kjellerstue.

–

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1988.
Noen barnesikringer virker ikke som de skal.

–

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Tilstandsrapport

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tett entrèdør.

–

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

TG 2 Verandadør

Beskrivelse

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Dører har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjon med trapp ned til felles areal.
Terrassebord.
Markise er montert på yttervegg over dør og vindu.
Rekkverk i malt trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden ble målt til 87 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rekkehus i mur/betong- og trekonstruksjoner.
Støpt gulv på fast masse/fjell og etasjeskillere i trevirke, ukjent isolering.
Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med stående/liggende malt ytterkledning.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

–

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i entrè/gang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1-stavs parkett i kjellerstue.
Ellers tregulv.

Stedvis sprekker/mellomrom mellom tregulv og knirk i tregulv.
Gulvknirk og skjevheter i gulvet ansees å være normalt i eldre bygninger.

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.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malt panel, tapet og glatte, malte flater.

Himlinger:
Malt panel og glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling i kjellerstue.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,34 m og i kjellerstue ca. 2,03 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue/kjøkken og soverom).
Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i boliger av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15 mm på kjøkkent, 25 mm på to soverom og 40 mm i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Opplyst av selger:
2022 - Feiing og tilsyn – Brann- og redningsetaten.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne av kjellerstue.
Det ble registrert normale fuktverdier.

Det ble ikke observert unormale avvik på synlige overflater.

Observasjonene gir imidlertid ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte avvik eller skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

–

For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke ble etablert.
Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan bli trukket opp i konstruksjonene.



Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om noe krypkjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører med 3 speil.
Glatt innerdør til baderom i kjeller.
Glatt branndør mellom kjellerstue og fellesareal.

–

Noe slitasje på baderomsdør i 2.etasje.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Opplyst av selger:
2025 - Funn av noen skjeggkre i vår enhet og minst en enhet til. Skadedyrfirma la ut gift i alle etasjer i alle enheter. Har ikke oppdaget skjeggkre etterpå - VIS Forsikring (tidligere Norsk Hussopp Forsikring) (i regi av borettslaget).

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2007.
Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under

de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det er forelagt pristilbud/beskrivelse og faktura på utført arbeid.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

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

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
Opplyst av selger: Spotter i taket er byttet i regi av borettslaget i 2024.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i flis, samt merker i veggfliser.
• Det er påvist riss i himling.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
• Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk i dusj er målt til ca. 15 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Ingen synlig membran i sluk.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

–

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Vurdering av avvik:
• Smøremembran på gulv/vegger er eldre enn 18 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant, ett defekt lys.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingdører i glass, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.

–

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle merker på servantskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2023.

Tilstandsrapport

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.
Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid i boligmappa.
Arbeid er utført av: Oslo Bad og Renovering AS.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,11 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

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

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hjørnesluk i stål.
Ingen synlig klemring eller synlig membran.

Det foreligger 10 års tetthetsgaranti fra Oslo Bad og Renovering AS.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra opplysninger/dokumentasjon.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingdør i glass, regnfallsdusj, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjellerrom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2007, opplyst av eier.
Profilerte fronter.
Benkeplate i heltre eik, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg over benk ved å stekesonen.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• På befaring ble det påvist sprukket platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner men oppgradering vil være naturlig på sikt.
Det bør påregnes bytte av platetopp.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer

montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på badene og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap (2stk) på vegg i felles rom i kjeller.
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 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

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

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

–

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjellerbod.
Volum: 194 liter.
Produksjonsår: 2023.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

–

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er installeret lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 er lokalisert i felles rom i kjeller.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 11 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 3 x 25 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

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 elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet 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.

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.

–

Opplyst av selger:
Kjøkken: Skinne med spotter er lunefull og virker av og til ikke
Bad 2.etg.: Den ene lampa over speilet virker ikke. Lys over speil skrur seg av og til ned til veldig lav styrke – antakelig feil på transformator.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene.
Gulvvarme i entrè/gang og kjellerstue.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er ikke satt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

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

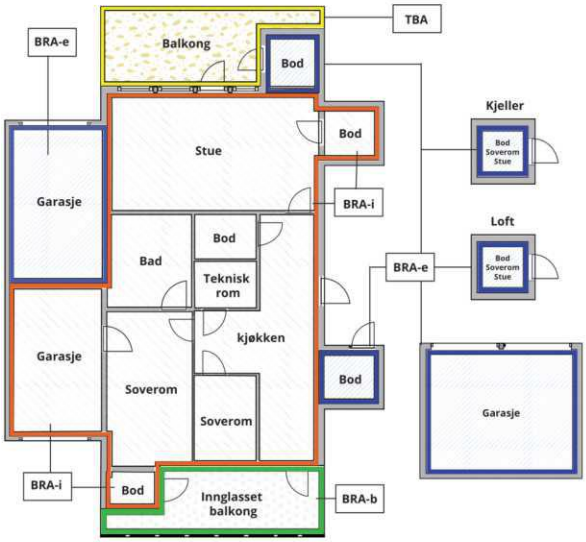
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus over 3 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	39			39	
1.Etasje	43			43	14
Kjeller	21			21	
Kjeller (fellesareal)		7		7	
SUM	**103**	**7**			**14**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang/trapperom, bad, 3 soverom		
1.Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue		
Kjeller	Kjellerstue/soverom, bad		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

Lagringsloft med adkomst via luke i himling.
Ikke målbart areal pga skråtak.
Gulvareal er målt til ca. 19 m².

–

2.etasje BRA-i:
Gang/trapperom, bad og 3 soverom.

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til veranda med gulvareal på ca. 13,8 m² (TBA).

Kjeller BRA-i:
Kjellerstue/soverom og bad.

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 7 m².

–

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Største soverom 2.etasje:
2022 - Malt vegger – utført arbeidet selv

Minste soverom 2.etasje:
2024 - Malt vegger – utført arbeidet selv

Mellomste soverom 2. etasje:
2026 - Malt vegger – utført arbeidet selv

Bad 2.etasje:
2023 - Byttet termostat og gulvføler varmekabler – Falknor Elektro AS
2024 - Byttet spotter i tak til LED-spotter med lavtbyggende kasser – Prosjektmester (i regi av borettslaget i forbindelse med tak-/loftsrehabilitering)
2026 – Feilsøkt og justert flottør i sisterne – Aquarius Rørleggerbedrift AS
2026 – Ny silikonfuge i overgang vegg/gulv – utført arbeidet selv
•Den ene lampa over speilet virker ikke. Lys over speil skrur seg av og til ned til veldig lav styrke – antakelig feil på transformator.
•Sprekk i flis i dusjsone
•Litt lekkasje mellom hendel og kran på blandebatteri vask

Gang 2.etasje:
2024 - Byttet loftsluke - Prosjektmester (i regi av borettslaget i forbindelse med tak-/loftsrehabilitering)

Kjellerstue:
2019 – Fuktinntrenging fra terreng gjennom grunnmur. Undersøkt av SSG/Gjensidige i regi av borettslaget, der det ble påvist fukt i vegg/gulv mot yttervegg. Det ble drenert rundt hele rekkehuset i regi av borettslaget i 2020 (utført av Steinbakken Entreprenør).
2023 - Totalrenovert kjellerstue. Satt inn større vinduer, lagt varmefolie, nytt elektrisk anlegg, ny isolasjon mellom 1.etasje og kjellerstue, fjernet ildsted, flyttet
sikringsskap. Omsøkt til boareal (godkjent som soverom), og ferdigattest foreligger. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa. – Oslo Bad og Renovering AS

Bad kjeller:
2023 – Etablert nytt bad fra grunnen av, inkludert nytt elektrisk anlegg, nytt røropplegg, ventilasjon, ny varmtvannsbereder med smartstyring (flyttet ut i kjellerbod). Omsøkt til boareal og ferdigattest foreligger. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa. – Oslo Bad og renovering AS.
2024 – Reklamasjon pga. det kom vann ut av spalte under sisterne. Sisternekasse ble åpnet, sisterne ble byttet og det ble lagt ekstra tetting/membran mot grunn. – Oslo Bad og Renovering AS
2025 – Reklamasjon pga. det kom vann ut av spalte under sisterne. Ble trukket nye rør fra fordelerskap til sisterne, og byttet avløpsrør til toalettet. – Oslo Bad og Renovering AS.

Utført i regi av borettslaget:
2025 - Etablert nye ventiler i stue og alle soverom i 2. etasje – Prosjektmester (i regi av borettslaget i forbindelse med tak -/loftsrehabilitering)
2024/2025 - Totalrehabilitering av tak, ny isolasjon mellom loft og 2.etasje, nytt loftsgulv, etablert brannskille mellom enheter på loft – Prosjektmester (i regi av borettslaget)

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Anne-Mari Gjestvang Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	244		0	23036.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Kampheimveien 29 B

Hjemmelshaver
Oppsalgrenda Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/OPPSALGRENDA BORETTSLAG	950120479	H0101	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Moe Anne-Mari Gjestvang, Moe Rune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
21	7 200	34 575	*31.12.2025*	431 572	*25.09.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over 3 plan med veranda, beliggende i etablert boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til handlesenter med gode utvalg i butikker og tjenester (Oppsal Senter, Bryn senter, Tveita senter).
Gangavstand til Østmarka og Lutvann. Østmarka har et stort utvalg av turløyper sommer som vinter med sykkelstier, lysløyper og lignende.
Bade- og fiskevann samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Fine bademuligheter ved Ulsrudvannet og Nøklevann.
Østensjøvannet med sitt rike fugleliv er også like ved.
Flere barnehager i nærmiljøet samt kort vei til skole i alle trinn.

Om tomten

Felles eiet tomt på 23 036,3 m².
Tomten, som er felles for borettslaget.
Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntarealer, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper.
Biloppstillingsplass og garasje kan leies via borettslaget etter ventelisteprinsippet.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 7 657,- pr. måned.

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.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus og flermannsboliger.
Bygning oppført i 1954 i mur- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Borettslaget består av 16 rekkehus og 74 andelsleiligheter.

Første innflytting i borettslaget skjedde i 1954 og tomten ble kjøpt i 1986.

Ekstraordinær generalforsamling 16.11.23 vedtok et rehabiliteringsprosjekt som inneholder rehabilitering av tak, etablering av brannskiller på loft, etterisolere etasjeskillene mellom 2. etg. og loft samt
skifte loftslukene. Prosjektet ble ferdigstilt i mai/juni 2025 og hadde en totalkostnad på ca. 29 millioner.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning.

Opplyst av selger:
2019 – Fuktinntrenging fra terreng gjennom grunnmur. Undersøkt av SSG/Gjensidige i regi av borettslaget, der det ble påvist fukt i vegg/gulv mot yttervegg. Det ble drenert rundt hele rekkehuset i regi av borettslaget i 2020 (utført av Steinbakken Entreprenør), og kjeller ble totalrenovert i 2023 (utført av Oslo Bad og Renovering).
2024/2025 – Lekkasje på bad i 2.etasje hos nabo i 29A fulgte rørene gjennom etasjene ned i felles vaskekjeller og sykkelbod og det ble vann/fukt i taket der. Det ble undersøkt fukt i vår enhet, uten unormale funn. Tak i kjeller ble tørket og skade utbedret. – Polygon/Gjensidige (i regi av borettslaget)
2024 – Reklamasjon pga. det kom vann ut av spalte under sisterne. Sisternekasse ble åpnet, sisterne ble byttet og det ble lagt ekstra tetting/membran mot grunn. – Oslo Bad og Renovering AS
2025 – Reklamasjon pga. det kom vann ut av spalte under sisterne. Ble trukket nye rør fra fordelerskap til sisterne, og byttet avløpsrør til toalettet. – Oslo Bad og Renovering AS

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	87839466			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.10.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.09.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260246
Addresse	Kampheimveien 29B		
Postnr.	0685	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne-Mari Gjestvang Moe		
Selgers navn	Rune Moe		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

87839466

Våtrom

Initialer selger:
A G
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i flis i dusjsone på bad 2. etasje. Litt lekkasje mellom hendel og kran på blandebatteri vask, bad 2.etasje.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad 2.etasje: 2026 – Feilsøkt og justert flottør i sisterne – Aquarius Rørleggerbedrift AS.Bad kjeller: 2023 – Etablert nytt bad fra grunnen av - Oslo Bad og Renovering AS.Bad kjeller: 2024 og 2025 - Reklamasjon/utbedring - Oslo Bad og Renovering.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad 2.etasje: 2026 – Ny silikonfuge i overgang vegg/gulv – utført arbeidet selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Aquarius Rørleggerbedrift - har faktura. Oslo Bad og Renovering - dokumentasjon i Boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad kjeller: 2023 – Etablert nytt bad fra grunnen av - Oslo Bad og Renovering AS. Dokumentasjon i Boligmappa.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad kjeller: 2023 – Etablert nytt bad fra grunnen av - Oslo Bad og Renovering AS. Dokumentasjon i Boligmappa.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2023 - Byttet termostat og gulvføler varmekabler – Falknor Elektro AS2024 - Byttet spotter i tak – Prosjektmester (i regi av borettslaget).Bad kjeller: 2023 – Etablert nytt bad fra grunnen av - Oslo Bad og Renovering AS.

Initialer selger:
A G
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bad 2.etasje 2023 - kvittering.Bad kjeller: Dokumentasjon i Boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ett tilfelle av tilbakeslag fra gammelt soilrør i felleskjeller. Soilrøret ble derfor plombert/fjernet i 2023 – Oslo Bad og Renovering AS.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2019 - Byttet kjøkkenkran – Teknisk Rørservice AS.2023 – Kjeller: Etablert nytt bad fra grunnen av - Oslo Bad og Renovering AS.2023 - gammel soilrør ble plombert/fjernet - Oslo Bad og Renovering AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2019 - Faktura fra Teknisk Rørservice.2023 - Dokumentasjon i Boligmappa.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A G
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2024/2025 - Rehabilitering av tak, ny isolasjon mellom loft og 2.etasje, nytt loftsgulv, etablert brannskille mellom enheter på loft – Prosjektmester (i regi av borettslaget)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Prosjektmester (i regi av borettslaget) - vil anta at borettslaget sitter på dokumentasjon.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeve gulv, se takstrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vasket tak og fasader, byttet råtne bord og malt fasader – OBOS Prosjekt/FRONT (i regi av borettslaget), husker ikke nøyaktig årstall (ca. 2020-2023).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

2015 – Bygget ny og utvidet veranda – utført arbeidet selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fasaderehabilitering - OBOS Prosjekt/FRONT (i regi av borettslaget).Ny, utvidet terrasse - eget arbeid.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2019 – Fuktinntrenging fra terreng gjennom grunnmur. Ny drenering rundt hele rekkehuset i regi av borettslaget 2020 (utført av Steinbakken Entreprenør). Ingen fuktinntrengning etterpå. Kjellerstue omfattende renovert 2023.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2020 – Ny drenering rundt hele rekkehuset – Steinbakken Entreprenør (i regi av borettslaget).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Steinbakken Entreprenør (i regi av borettslaget).

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

2023 - Omfattende renovering kjellerstue. Større vinduer, lagt varmefolie, nytt elektrisk anlegg, ny isolasjon mellom 1.etasje og kjellerstue, fjernet ildsted, flyttet sikringsskap. Omsøkt til boareal, og ferdigattest foreligger. Oslo Bad og Renovering.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

2023 - Omfattende renovering kjellerstue. Større vinduer, lagt varmefolie, nytt elektrisk anlegg, ny isolasjon mellom 1.etasje og kjellerstue, fjernet ildsted, flyttet sikringsskap. Omsøkt til boareal, og ferdigattest foreligger. Oslo Bad og Renovering.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2024/2025 - Rehabilitering av tak, ny isolasjon mellom loft og 2.etasje, nytt loftsgulv, etablert brannskille mellom enheter på loft – Prosjektmester (i regi av borettslaget)2024 - Byttet loftsluke - Prosjektmester (i regi av borettslaget)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Prosjektmester (i regi av borettslaget)

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Bad 2.etasje: Den ene lampa over speilet virker ikke. Lys over speil skrur seg av og til ned til veldig lav styrke – antakelig feil på transformator.Kjøkken: Skinne med spotter er lunefull og virker av og til ikke

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2017: Ny termostat varmekabler entre + jordfeil kjeller, Elektro-Sivert Inst. AS2023: Ny termostat og gulvføler bad 2.et., Falknor Elektro AS2024: Nye spotter i tak bad 2.et., Prosjektmester (i regi av brl)2023: Renovering kjeller, Oslo Bad og Renov.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer 2017 og 2023. Dokumentasjon for kjeller i Boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

2019 – Eltilsyn – Hafslund Nett AS. Kontrollen viste ingen avvik.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kontrollen viste ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2025 - Etablert nye ventiler i stue og alle soverom i 2. etasje – Prosjektmester (i regi av borettslaget i forbindelse med tak-/loftsrehabilitering)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Prosjektmester (i regi av borettslaget)

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2013 - Påbygg entre/inngangsparti. Utført av forrige eier.2015 – Bygget ny og utvidet veranda – utført arbeidet selv

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

2024/2025 – Lekkasje 2.etasje hos nabo 29A, gjennom etasjene ned i felles kjeller. Undersøkt fukt i vår enhet, uten unormale funn. Skaderapport fra Polygon/ Gjensidige.2024/2025 - Reklamasjon bad kjeller pga. lekkasje i sisternekasse. Oslo Bad og Ren.

Er forholdet utbedret?

Ja. Tak i kjeller ble tørket og skade utbedret. Utført av Polygon/Gjensidige.Ja, Oslo Bad og Renovering har byttet sisterne (2024) og trukket om rør (2025). Dokumentasjon i Boligmappa.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2014 - Ferdigattest tilbygg entre2025 - Ferdigattest ombygging og endring til boareal kjeller

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Forventes at beboere vedlikeholder maling og beis på egen veranda og trapp.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduene er gamle, og det har blitt diskutert om de bør byttes. Bytte av vinduer ble foreslått som del av prosjekt med takrehabilitering i 2024, men ble besluttet utsatt.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2025 – Funn av noen skjeggkre i vår enhet og minst en enhet til. Skadedyrfirma la ut gift i alle etasjer i alle enheter. Har ikke oppdaget skjeggkre etterpå - VIS Forsikring (tidligere Norsk Hussopp Forsikring) (i regi av borettslaget)

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

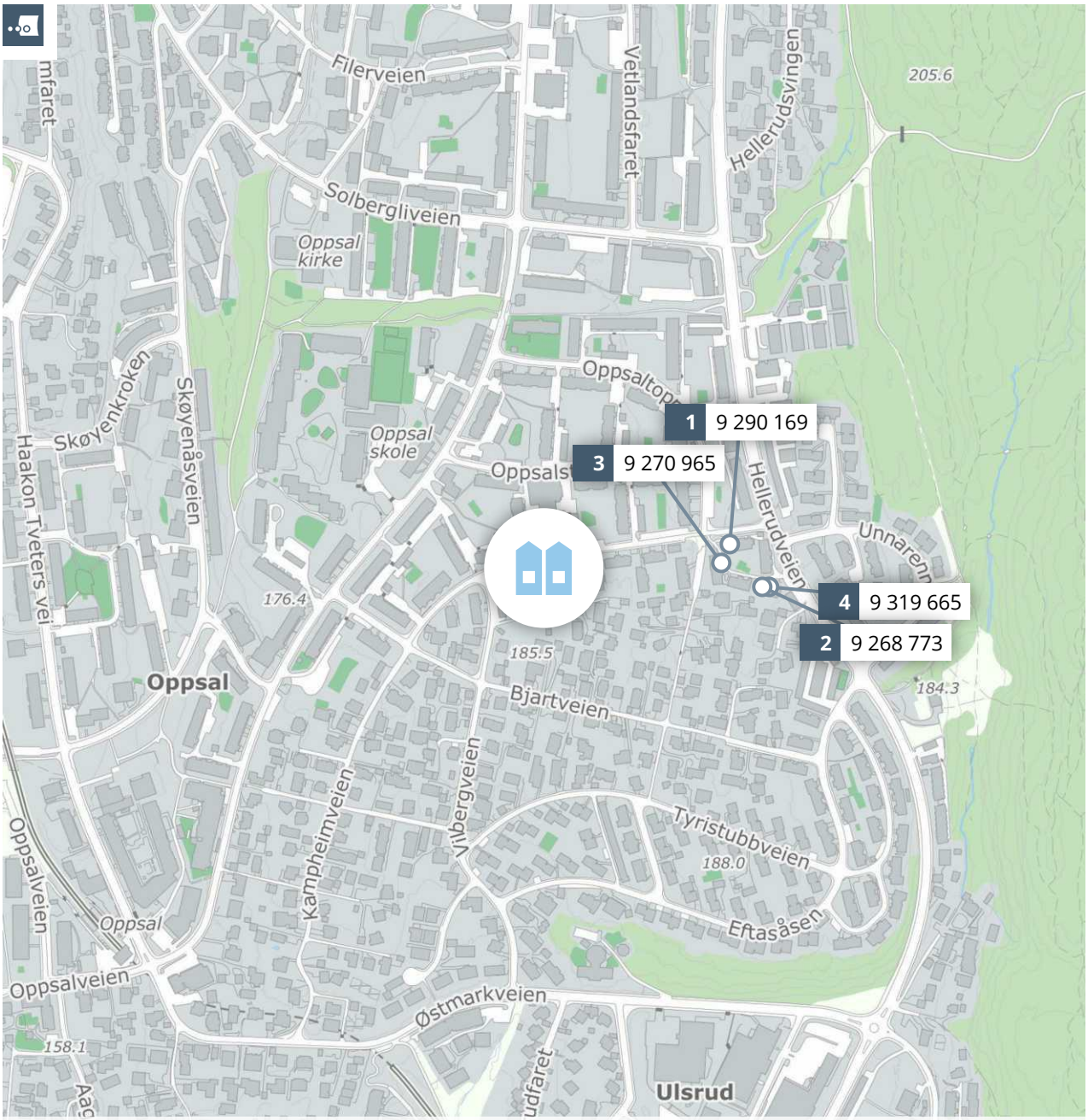
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	08.10.2026
Signert av	*Anne-Mari Gjestvang Moe*
Signert av	*Rune Moe*

Initialer selger:
A G
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KAMPHEIMVEIEN 29 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 09.10.2026

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: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kampheimveien 29 B, 0685 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 146 BNR 244 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Eftasåsen vest

Verdivurdert til

9 350 000

431 573	9 781 573	93 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	23,0 daa
Byggeår	1954

Fellesutgifter	7 459
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kampheimveien 49 B 81 m² 1954 23,0 daa 3 sov	02.06.2026	7 990 000	**8 890 000**	400 169	9 290 169	**114 693**
2	Kampheimveien 47 B 97 m² 1954 23,0 daa 2 sov	27.05.2026	8 990 000	**8 850 000**	418 773	9 268 773	**95 554**
3	Kampheimveien 43 B 99 m² 1954 23,0 daa 2 sov	08.04.2025	8 590 000	**8 900 000**	370 965	9 270 965	**93 646**
4	Kampheimveien 47 C 101 m² 1954 23,0 daa 3 sov	03.11.2025	8 890 000	**8 890 000**	429 665	9 319 665	**92 274**

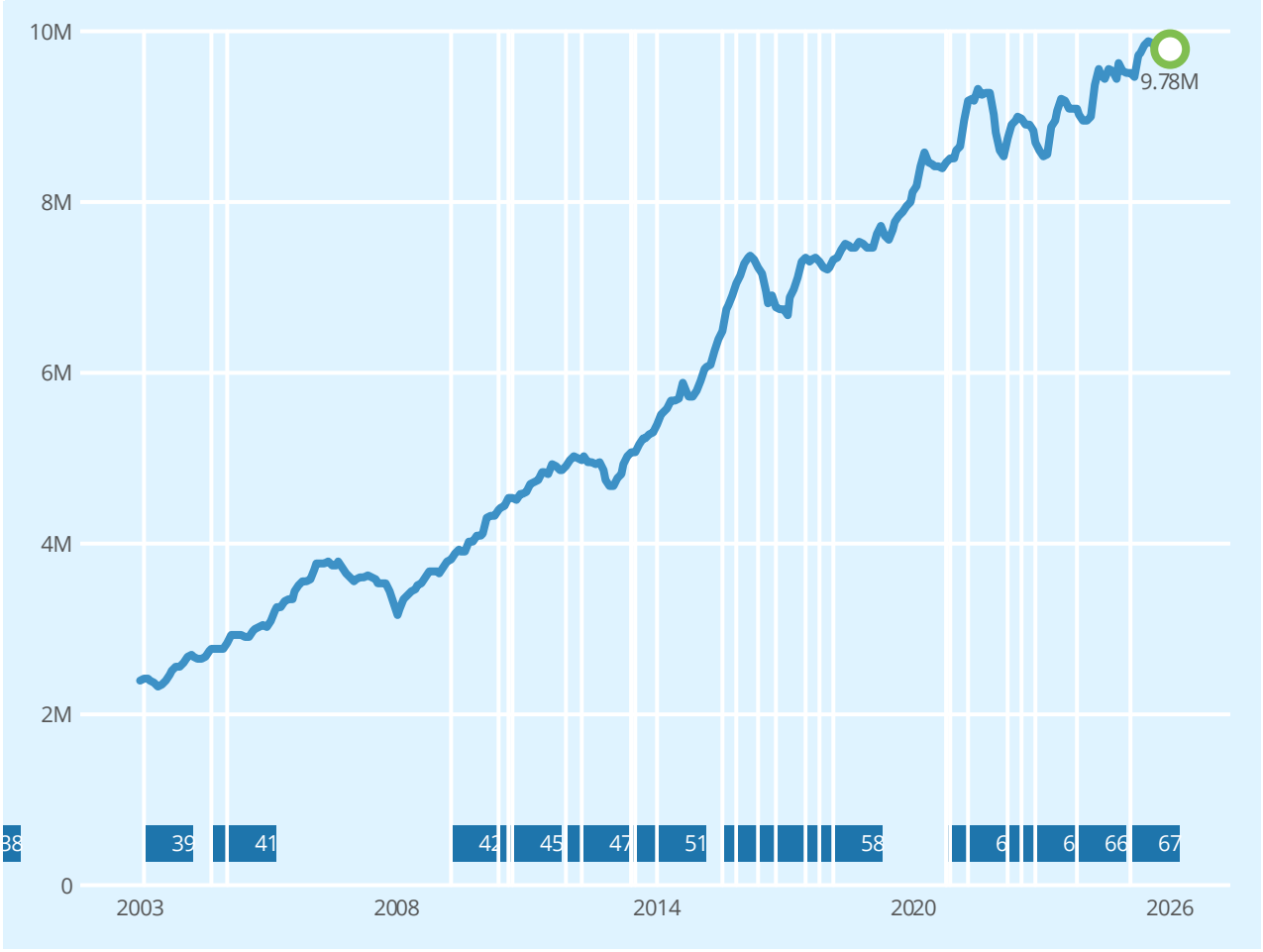
Et attraktivt rekkehus over tre plan, med vestvendt terrasse og enkel adkomst til grønt fellestun. I 2024 renoverte eier kjeller med to nye vinduer, nytt gulv med varmefolie og nye overflater, samt innlemmet 1 kvm av fellesareal i kjeller for etablering av baderom. Det foreligger ferdigattest på arbeidet og kjelleren har blitt godkjent for varig opphold. Ellers holder boligen en normal, god standard.

Boligen inneholder:
1.etasje: Utbygd entré, kjøkken og stue.
2.etasje: Tre soverom, baderom og tilgang til lagringsloft.
Kjeller: Kjellerstue og baderom. Dør ut til fellesareal med vaskeri, sykkelbod og lagringsboder.

Svært barnevennlig og populær beliggenhet på Oppsal, med nærhet til marka, butikker, handlesenter og fritidsaktiviteter. Boligen sokner til populære Oppsal skole og det er flere private og offentlige barnehager i området.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+60 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.10.2014		15.10.2014	-	5 000 000	-	5 000 000	
16.10.2006	27.10.2006	16.02.2007	2 400 000	2 500 000	0	2 500 000	68

68 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Eftasåsen øst grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i Eftasåsen øst grunnkrets siste 12 mnd

12
rekkehus solgt

10.5M
10.1M
9.7M
9 577 000 Salgspris i snitt
9 205 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.5M
8.1M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 4.2% over prisantydning

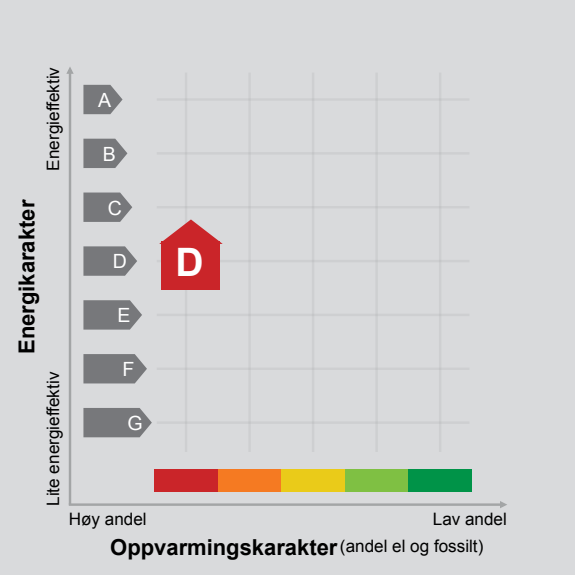
Analyse m²-priser

93 143 Kampheimveien 29 B
Totalpris 9 780 000

78 294 Eftasåsen øst grunnkrets i snitt siste 12 mnd
76 097 Østensjø bydel i snitt siste 12 mnd

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Oppsalgrenda Borettslag-112-113-120-121-132-133-140-141-156-157-158-159
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0685
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80333110
Merkenummer	Energiattest-2025-199985
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

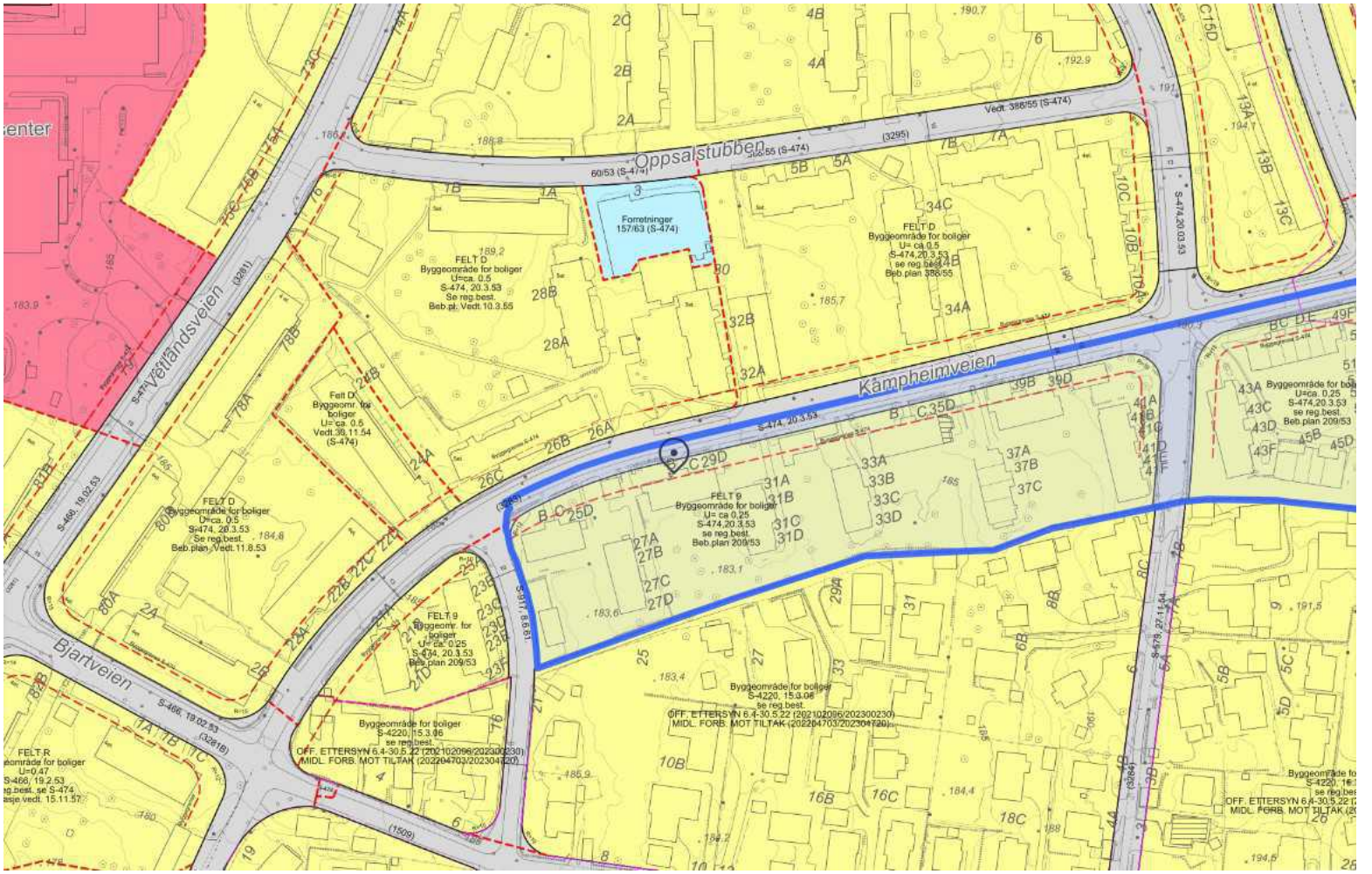
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 856 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 422 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 278 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	85,0 %


Oppsalstubben
Vedt. 388/55 (S-474)
60/53 (S-474)
Forretninger
157/63 (S-474)
FELT D
Byggeområde for boliger
U= ca 0,5
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 388/55
FELT D
Byggeområde for boliger
U=ca. 0.5
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.pl. Vedt.10.3.55
Vetlandsveien
Felt D
Byggeomr. for boliger
U= ca. 0.5
Vedt.30.11.54
(S-474)
FELT D
Byggeområde for boliger
U=ca. 0,5
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.plan, Vedt.11.8.53
Kåmpheimveien
FELT 9
Byggeområde for boliger
U= ca 0,25
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 209/53
FELT 9
Byggeomr. for boliger
U= ca. 0,25
S-474, 20.3.53
Beb.plan 209/53
Bjartveien
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209б/2023002З0)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470З/2023047З0)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209б/2023002З0)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470З/2023047З0)
Byggeområde for boliger
U=ca. 0,25
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 209/53

Kampheimveien 29B

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	11 min 1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kampheimveien Linje NC2, FB10, 76, 79	4 min 0.3 km
Oppsal Linje 2, 3	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 0.3 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	4 min 0.4 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	6 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oppsalstubben	2 min
Rema 1000 Oppsal	7 min

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	9 min
Boots apotek Oppsal	9 min
Bøler Senter Vinmonopol	4 min

SPORT

Oppsal skole	5 min
Skøyenåsen ballbane	7 min
Feel24 Oppsal	12 min
Mudo Ulsrud	12 min

«Nær marka. Veldig stille. Nokså sentralt. Frisk luft. Trivelig nabolag. Hyggelig miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

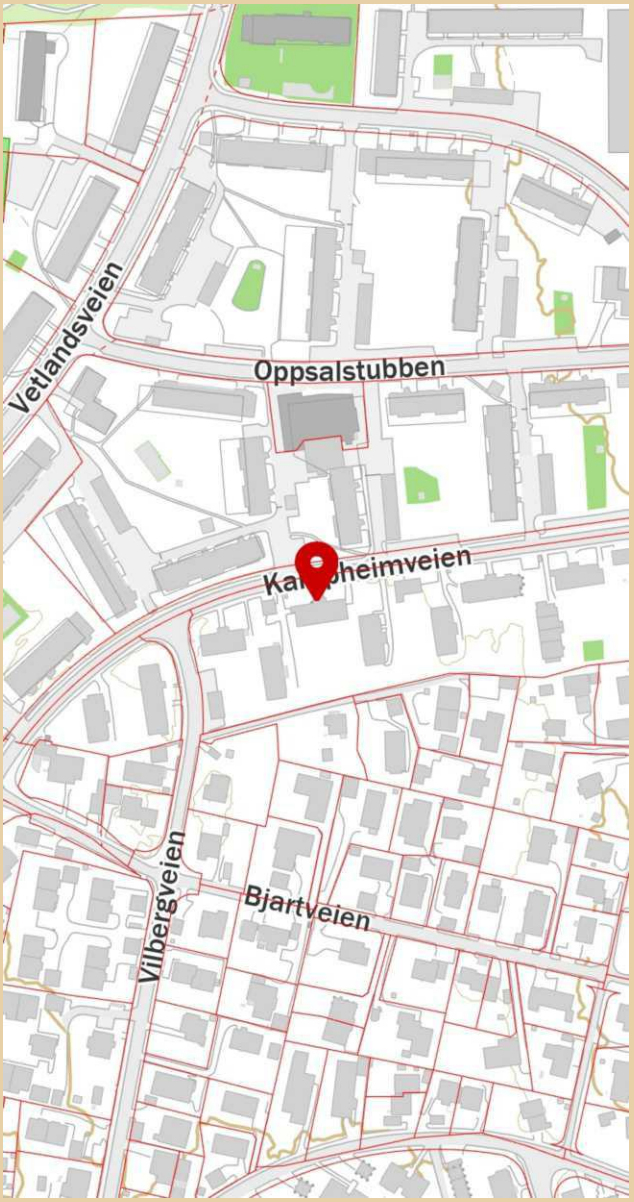
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

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

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260246 . Vår ref.: 0135-1-121 Dato: 25.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	OPPSALGRENDA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950120479
Andelseier:	Moe, Anne-Mari Gjestvang
Medeier:	Moe, Rune
Leilighetsnummer:	121
Adresse:	Kampheimveien 29 B, 0685 OSLO
Andelsnummer:	21
Gnr.	146
Bnr.	244

Borettsinnskudd: Kr. 7 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87839466.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.

Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene. Rehabilitering/større vedlikehold: Ekstraordinær generalforsamling 16.11.23 vedtok et rehabiliteringsprosjekt som inneholder rehabilitering av tak, etablering av brannskiller på loft, etterisolere etasjeskillene mellom 2. etg. og loft samt skifte loftslukene. Prosjektet ble ferdigstilt i mai/juni 2025 og hadde en totalkostnad på ca. 29 millioner. Parkering/Garasje tildeles av styret etter venteliste. Boligselskapets hjemmeside: www.oppsalgrenda.no Boligselskapets e-postadresse: oppsalgrenda@styrerommet.no Borettslaget har fått ny leverandør av fibernett; Obos Net. Det er ikke kollektiv tv-avtale. Generalforsamlingen vedtok 15.05.2025 at alle hus i borettslaget skal måles opp. Dette kan føre til endringer i felleskostnader og fellesgjeld.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207359912
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	959 178,00
Innfrielsesdato:	30.04.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207996637
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	4 084 807,00
Innfrielsesdato:	30.12.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207996645
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	105 348,00
Innfrielsesdato:	30.12.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208070975
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	833 286,00
Innfrielsesdato:	30.12.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208331779
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	27 234 660,00
Innfrielsesdato:	30.06.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 656,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		198,50 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt	198,50	
Tillegg kjeller	485,13	
Tillegg påbygg 1. etg. skråtak/2.etg.	252,35	
Bredbånd	239,00	
Felleskostnader	6 481,79	

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:	947,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 368,-
Annen formue:	34 575,-
Gjeld:	444 681,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207359912
Restsaldo:	13 187,04
Kapitalkostnader:	444,28
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207996637
Restsaldo:	55 200,75
Kapitalkostnader:	688,39
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207996645
Restsaldo:	1 420,75
Kapitalkostnader:	25,56
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208070975
Restsaldo:	11 259,78
Kapitalkostnader:	176,14
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208331779
Restsaldo:	350 503,77
Kapitalkostnader:	2 039,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 431 572,09,-, 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 Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

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/Marte Maren Holth, e-post: oppsalgrenda@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.	Kr 1500,-	Selger

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

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

ORDENSREGLER
FOR
OPPSALGRENDA BORETTSLAG

Hensikten med ordensreglene er ikke først og fremst å pålegge forpliktelser, men å sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap. Hovedreglene er at hver enkelt må bruke leiligheten, fellesrom, hageparsell og fellesområde på en slik måte at det med rimelighet kan sies at bruken ikke sjenerer andre.

Ordensregler utgjør en del av leiekontrakten.

1. Leilighetene

1.1. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

1.2. Oppussingsarbeid som boring, banking og snekring skal avsluttes kl. 20.00. Arbeid etter dette klokkeslettet må avtales med naboer i det gjeldende rekkehus.

1.3. Det henstilles til at alle beboere tar hensyn til naboer, og ikke spiller høy musikk, har musikkøvelser eller annet som kan forstyrre og sjenere andre. Det hører til god boligkultur å varsle naboene på forhånd når man skal ha tilstelninger i leiligheten som kan medføre mer støy enn den sedvanlige.

1.4. Forandringsarbeider i leiligheten, nye tilbygg eller endringer av husets eksteriør – herunder utvendig maling – kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Påbygging av husene krever søknad til og dernest godkjenning fra Generalforsamlingen. For tilbygg og påbygg kreves også godkjennelse fra kommunen (Plan- og bygningsetaten). Ved bygningsarbeider skal det vises hensyn overfor naboer mht. støy, avfall, materialer og lignende.

1.5. Brannslukningsutstyr skal alltid henge tilgjengelig. Styret sørger for at utstyret kontrolleres årlig.

1.6. Det må sørges for tilstrekkelig utlufting av kjellerrom og loft. Det må dog ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset i den kalde årstid.

1.7. Skru alle vannkraner godt igjen. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Kast ikke uvedkommende ting i klosettet, særlig ikke bleier, bind og lignende. Ved kloakkstopp må borettslagets styre og samtlige beboere i huset varsles så snart som mulig.

2. Vedlikehold

2.1. Takene bør sees over med jevne mellomrom og ødelagte stein skiftes ut. En bør være oppmerksom på mulige skader som kan oppstå ved isdannelser på tak. Takrenner må renses for barnåler, løv og annet som kan hindre fritt løp.

2.2. Den enkelte beboer må sørge for at innvendige vinduskarmer og -rammer vedlikeholdes med maling. Dette gjelder spesielt vinduer i baderom som er meget utsatt for fuktpåkjenning. Dørterskler i ytterdører må lakkeres tilstrekkelig ofte til å hindre råte.

2.3. Ytterdører må vedlikeholdes med teakolje to ganger utvendig og én gang innvendig hvert år.

2.4. Verandaer må passes nøye så de ikke tar skade (råtner). Snø må fjernes.

3. Fellesrom

3.1. Alle beboere har et kollektivt ansvar for at innendørs fellesområder holdes ryddig.

3.2. Vask og renhold av fellesrom og ganger fordeles på husets beboere.

3.3. Ventiler og vinduer som er anbrakt for utlufting av de ikke utgravde kjellere, må ikke tettes.

3.4. Dører til fellesrom skal holdes låst.

3.5. Slukk lyset i felles kjellerrom etter bruk.

3.6. Skru alle vannkraner godt igjen.

4. Felles uteområder

4.1. Alle beboere har et kollektivt ansvar for at felles uteområder holdes ryddige.

4.2. Feiing om sommeren og snømåking og sandstrøing om vinteren av stikkveiene til de enkelte hus, må så vidt mulig fordeles på alle i huset.

4.3. Motorkjøretøyer skal ikke parkeres på felles adkomstveier for flere hus.

4.4. Biloppstillingsplasser på borettslagets område må være godkjent av styret før de tas i bruk.

4.5. Det skal ikke plasseres barnevogner, ski, sykler eller andre ting på steder der det kan sjenere naboer.

4.6. Det skal i alminnelighet være ro på uteområdene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Det skal ikke forekomme plenklipping eller annet som kan medføre ekstra støy, i nevnte tidsrom.

4.7. Skader forårsaket av for eksempel ballspill, sykling kan føre til erstatningsansvar.

4.8. Alle uteområder er fellesområde. Beboere med terrasse på bakkeplan kan ha en hekk i forkant for å få et mer skjermet område, i praksis en hageparsell. For øvrig har man ikke anledning til å sette opp hekker, gjerder eller på andre måter privatisere fellesområdene.

4.9. Felles plener og beplantninger bekostes av borettsinnehaverne og bør brukes med forsiktighet. Ved påfylling av matjord e.l. må det påses at det blir godt fall fra husene.

4.10. Ventiler eller vinduer må ikke tildekkes. Det bør ikke plantes foran ventiler.

4.11. Tørkeplasser skal brukes til tørking av vasketøy, lufting av tøy og sengeklær, banking av tepper og matter. Fordeling av plass og tider skjer ved avtale mellom de beboere som sogner til den enkelte tørkeplass. Det er ikke tillatt å trekke "private" snorer mellom trærne.

4.12. Alt søppel pakkes godt inn før det kastes i søppelhusene. Poser for kildesortering av matavfall og plast skal brukes. Søppelposer må ikke settes utenfor søppelhuset. Papiravfall kastes i egen luke i søppelhusene. Dersom denne er full, står det en kommunal papircontainer på hjørnet av Kampheimveien / Oppsaltoppen som alle kan benytte.

4.13. Kast ikke mat ned på bakken til fuglene. Det trekker rotter og mus på eiendommen.

4.14. Skru alle utvendige vannkraner godt igjen.

4.15. Utelys bør være påsatt etter mørkets frembrudd.

5. Dyrehold

5.1. Andelseiere kan holde husdyr så lenge de ikke er til urimelig eller unødvendig

sjeneanse for øvrige beboere.

5.2. Hunder må føres i bånd på borettslagets område.

5.3. Ekskrementer som dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener og borettslagets område for øvrig skal straks fjernes.

5.4. Husdyreiere er erstatningspliktige for eventuelle skader forårsaket av husdyr.

6. Ivaretakelse av grøntområdene

Oppsalgrenda Borettslag ble etablert i 1954 på en skogbevokst tomt som var en del av Østmarka. Den opprinnelige vegetasjon består i hovedsak av furu- og grantrær og enkelte løvtrær.

Oppsalgrenda Borettslag er et grønt borettslag. Uteområdene skal være varierte, inviterende, frodige og være med på å skape balanse for beboere, dyr og bebyggelse. Borettslaget ønsker å ivareta det opprinnelige i en balanse med endret bruk/behov og nyplanting.

Retningslinjer for felling av trær er vedtatt av styret (desember 2012). Beboere kan foreslå å felle trær. Styret samler opp ønsker fra beboerne og behandler disse i april hvert år. Ved felling av trær skal det vurderes å plante nytt på egnet sted. Prydbusker og annen mindre vegetasjon kan plantes, flyttes og fjernes av beboere i samråd med impliserte naboer.

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om borettsinnehaverens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling, om fremleie og om veggdyrkontroll.

Henvendelser til borettslagets styre skal såvidt mulig skje skriftlig.

Vedtatt av generalforsamling 07.05.13

Vedtekter
for
Oppsalgrenda Borettslag
org nr 950120479

vedtatt på generalforsamling den 11.05.2006
siden endret på generalforsamling 07.05.2013, 09.05.2019, 24.08.2020, 11.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

2) 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

3-2 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 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) 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 nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som 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 innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles avløpsrør, vannrør fra og med avgreningen fra borettslagets felles vannrør, 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles avløpsrør, samt vannrør fra og med avgreningen fra borettslagets felles vannrør er andelseiers ansvar
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

(4) I eget vedlegg til vedtektene følger oversikt over prinsipper knyttet felleskostnadene og innkreving av disse. Årsaken følger av §5-19, og er spesielt knyttet til utbygginger og tilbygg. Felleskostnadsnøkkelen (ref.punkt 6-1 (1)) baseres på summen av grunnbeløp og eventuelle tillegg.

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

VEDLEGG

PRINSIPPER FOR FELLESKOSTNADER IHT. VEDTAK I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 09.05.2019

Endrede felleskostnader 2019

Basert på oppdatert informasjon om boareal, innhentet fra alle beboere høsten 2018, ble det gjennomført en felleskostnadsendring fra og med 1. februar 2019.
Etter ordinær generalforsamling iverksettes ny endring/presisering fra 1.august 2019.

Grunnbeløp

Alle boenheter i Oppsalgrenda har opprinnelig standard boareal i 1.- og 2. etasje på 2 x 38 til sammen 76 kvadratmeter (kvm). Beregnede felleskostnader for denne delen benevnes som "Grunnbeløp". På felleskostnadsgiroen vil det stå "Felleskostnader". Styret fastsetter enhetsbeløpet løpende etter behov, og justerer beløpet prosentmessig. Styret har videre lagt til grunn det gjeldende faktorprinsippet, som har vært praktisert siden 1988. Styret har forutsatt at samtlige leiligheter har vært 38,3 kvm i 1. og 2.etasje, samt en bod på 1,5kvm, men kjellerarealene er forutsatt 0.0 kvm. Viser til tabellen under for detaljer.

Tillegg

Boareal utover standard boareal benevnes som "tillegg". De senere årene har flere beboere bygget ut endeseksjonen, kjeller og/eller bygget ut inngangspartiet. Dette reguleres nå inn i felleskostnadene. Tillegg boareal er beregnet med ulike faktorer avhengig av type boareal. På felleskostnadsgiroene får man en egen linje pr. tillegg. Faktorprinsippet har vært praktisert siden 1988. Enhetsprisen fastsettes av styret, og reguleres dermed i takt med grunnbeløpet. Viser ellers til tabellen under for detaljer, inkl. et eksempel.

Felleskostnadsnøkkelen

Ny felleskostnadsnøkkel for andelen er basert på summen av grunnbeløp og eventuelle tillegg i tråd med tabellen under.

EKSEMPEL FOR VEDTEKTENE										
		Enhetspris 2019	kr 42			%-Endring		0 %		
LEIL	GRUNNBELØP (LIKT FOR ALLE)					TILLEGG (DE DET GJELDER)				SUM
	m2	faktor	enh.pris	leie	Areal	m2	faktor	enh.pris	leie	leie
1.ETASJE	38,3	1,0	kr 42,00	kr 1 609	1. ETG M/FULL TAKHØYDE	0	1,0	kr 42,00	kr -	**kr 1 609**
2.ETASJE	38,3	0,7	kr 42,00	kr 1 126	1. ETG M/SKRÅTAK + 2. ETG	16	0,7	kr 42,00	kr 470	**kr 1 596**
KJELLER	0	0,2	kr 42,00	kr -	KJELLER	23	0,2	kr 42,00	kr 193	**kr 193**
BODER	1,5	0,2	kr 42,00	kr 13	BODER	0	0,2	kr 42,00	kr -	**kr 13**
SUM	78,1			kr 2 747		39			kr 664	**kr 3 411**

Tillegg i vedtekter for Oppsalgrenda Brl.
Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak.

1. Innledning.

Disse retningslinjer omfatter utbygging av boenheter, terrasser, våtroms-arbeider og andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.
En viktig oppgave for styret er å vareta fellesskapets og berørte beboeres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for utbygging og andre bygningmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig utført håndverk kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet. For å sikre at utbygging og andre bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte, at offentlig regelverk følges og at borettslaget ikke løper unødvendig risiko, har styret utarbeidet disse retningslinjer. Andelseiere som planlegger utbygging eller andre tiltak vedrørende boenheter må gjøre seg kjent med og følge retningslinjene, som også skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og utførende entreprenør/håndverksfirma.

2. Søknad om Utbygging (tilbygg, påbygg)

2.1 Generalforsamlingen i Oppsalgrenda godkjenning av utbyggingsplaner.

Søknad om utbygging av av seksjoner skal legges frem som forslag til Generalforsamlingen. Vedtaket om godkjenning av utbyggingen krever to tredjedels flertall. Når generalforsamlingen har godkjent søknad om utbygging, skal det inngås en kontrakt (se vedlegg) mellom Oppsalgrenda Brl ved styret og beboer som ønsker å bygge ut. Kontrakten undertegnes av begge parter som beholder hvert sitt eksemplar.

2.2 Søknad til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Det er borettslaget som eier eiendommen, og hovedregel er at styret representerer borettslaget utad. Andelseiere som ønsker å bygge ut, får fullmakt av styret til å søke PBE om tillatelse. Arbeider skal ikke påbegynnes før PBE's godkjenning foreligger. Andelseieren skal orientere styret og levere kopi av PBEs godkjenning så snart den er mottatt.

2.3 Varsel til berørte andelseiere

Berørte andelseiere i borettslaget skal varsles før andelseier sender søknad til PBE. Med "berørte andelseiere" menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme bygning/rekke, eller i ende-boenhet i neste bygning/rekke, eller i boenheter hvis uteområde utbygger må ha atkomst over i forbindelse med utbyggingen. De berørte andelseierne skal bekrefte at de er varslet ved å signere på skjemaet "Varsel til berørte andelseiere" (se vedl. 2).

2.4 Ansvarsforhold og økonomi

Andelseieren er ansvarlig for utbygging av sin boenhet, så vel økonomisk som for at den faglige utførelsen blir tilfredsstillende. Andelseier skal benytte firma/person som er godkjent for ansvarsrett til å stå for utbyggingen. Styret skal informeres om hvilket firma/person med ansvarsrett som er valgt før utbyggingen starter. Byggverk og andre installasjoner, som f. eks. boder og terrasser, er å anse som andelseiers ansvar når det gjelder vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følge av dette. Ytre vedlikehold av godkjente utbygginger er imidlertid å anse som borettslagets vedlikeholdsansvar.
Utbygginger skal tilfredsstille gjeldende byggteknisk forskrift og andre relevante byggeregler. Styret kan gi pålegg for å sikre en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Kostnader ved dette påhviler utbyggende andelseier. Om utbyggingen ikke øker verdien av boenheten proporsjonalt med utbyggingens kostnader, har ikke borettslaget noe ansvar for eventuelt tap den enkelte andelseier måtte bli påført.

Andelseier som bygger ut har ansvar for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden. Dette gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Den enkelte utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere frister gitt av styret.

2.5 Borettslagets ansvar
For utbygginger som er foretatt etter at disse retningslinjene trådte i kraft (se punkt 8) plikter borettslaget ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig konstruksjon av utbyggingen, herunder feil ved prosjektering eller materialvalg, og uavhengig av om det er nåværende eller tidligere andelseier som har oppført tilbygget.

2.6 Andre forhold i forbindelse med utbygging
Adkomst til byggeplass skal fortrinnsvis skje over borettslagets fellesområder. Overskuddsmasse fra utgraving av fundament skal kjøres bort fra borettslagets område umiddelbart. Ved utbygging er andelseier ansvarlig for eventuelle flyttinger av koblingsbokser, omlegging av ledningsnett for vann og avløp, elektriske installasjoner, drenering osv. Utbyggingen må ikke hindre andre andelseiere eller borettslaget tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpssystemer og lignende. Utbygginger skal bringes til samme utvendige standard som boenheten for øvrig med hensyn til beising etc innen ett år etter at byggearbeidene ble påbegynt. Ved nyetablering eller utvidelse av kjellervindu skal størrelsen være maksimalt 110 cm bredt og 80 cm høyt.

2.7 Kontrollrutiner
For å sikre at utbyggingen har tilfredsstillende kvalitet, skal en kyndig konsulent valgt av styret besiktige og godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til konsulent dekkes av andelseier. Andelseier melder i god tid på forhånd fra til styreleder som sørger for at konsulent blir tilkalt til avtalt tid ved følgende faser i byggearbeidet:
1) Når fundamentarbeidet er ferdig, men før støping utføres.
2) Når råbygget er ferdig.
3) Når arbeidene er sluttført.
Andelseier plikter å rette seg etter de anvisninger som gis av konsulenten og må selv dekke eventuelle merkostnader dette medfører. Andelseier eller utførende entreprenør/håndverksfirma skal uoppfordret forevise tillatelsen fra PBE og byggetegninger for konsulenten.

2.8 Ferdigstillelse
Andelseier sender styret skriftlig melding om ferdigstillelse av utbygging. Borettslaget vil etter dette overta ansvaret for ytre vedlikehold (jf pkt 2.4 ovenfor) og bygningsforsikring. Felleskostnadene som påhviler boenheten vil bli justert for å dekke borettslagets merutgifter til forsikring, vedlikehold etc. Slike tillegg til felleskostnadene reguleres i henhold til borettslagets "husleienøkkel".
Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt ett år etter at utbyggingen ble påbegynt, kan borettslaget ferdigstille utvendig for utbyggers regning.
Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseieres rådighetsområde skal repareres og om mulig, føres tilbake til sin opprinnelige stand. Dersom andelseier overdrar/selger sin andel under utbyggingen, skal ny andelseier orienteres om vilkårene for utbyggingen og overtakelse av ansvaret ved å signere på kontrakten med borettslaget (jf pkt 2.2). Ved overdragelse/salg står nåværende eier ansvarlig for utbyggingen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

2.9 Salg/overdragelse av utbygget boenhet.
Ved salg/overdragelse av utbygget boenhet skal selger opplyse om ansvarsforholdene hva angår andelseiers ansvar for eventuelle feil ved utbyggingen som skyldes feilaktig konstruksjon, herunder feil ved prosjektering, eller materialvalg.

Vedlegg 1 til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Oppsalgrenda borettslag.

KONTRAKT OM UTBYGGING AV BOENHET

1. Denne kontrakt er inngått mellom Oppsalgrenda borettslag (OBOS Selskap nr. 0135) ved styret og andelseier.

2.Navn:..……..……..……..……..…….

Boenhet (leilighet) nr……..……

Adresse:..……..……..……..……..……..……..

Telefon nr…….…….

E-postadresse:…..……..……

3. Antall m² brutto boligareal som skal bygges ut:…..… m².

4. Andelseier bekrefter at berørte andelseiere/beboere er gjort kjent med planene for utbyggingen.

5. Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for utbyggingen som framgår av gjeldende "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Oppsalgrenda borettslag".

Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hver sitt.

Oslo, den ……., 202…

…… …… Andelseier

Vedlegg 2 til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Oppsalgrenda borettslag.

UTBYGGING AV BOENHET I Oppsalgrenda BORETTSLAG – VARSEL TIL BERØRTE ANDELSEIERE

Andelseier som planlegger utbygging:

Navn:……

Adresse:…….

Boenhet (leilighet) nr:…….

Følgende berørte andelseiere (se nederst) er varslet og har kvittert med dato, navn og adresse på skjemaet:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

Ifølge Oppsalgrenda borettslags "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak" pkt 2.3 om Varsel til berørte andelseiere, skal berørte andelseiere varsles og bekrefte ved å signere på skjemaet. Med berørte andelseiere menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme hus/rekke, eller i endeboenhet i neste hus/rekke eller i boenheter hvis rådighetsområde utbygger må gå over i forbindelse med utbyggingen.

Parkeringsplasser og garasjer

Kravet for å få tildelt en garasje- eller parkeringsplass er at andelseieren selv bor i Oppsalgrenda samt eier eller disponerer en bil.
Garasje- og parkeringsplasser tildeles løpende etter ansiennitetsprinsippet basert på innflyttingsdato og hver andel kan kun disponere en plass. Ansienniteten med hensyn til garasjeplass opprettholdes uavhengig av om andelseier har takket ja til parkeringsplass.
Leie for henholdsvis garasje- og parkeringsplasser fastsettes av styret.
Fremleie av plasser er ikke tillatt.
Stikkontakter som er montert i garasjene skal kun benyttes ved kortvarige behov som belysning, motorvarmer o.l. Disse skal ikke brukes til å lade el- eller hybridbiler. Til dette er det kun elbilladerne som er tillatt brukt.
Andelseiere som disponerer garasje skal gi adgang til garasjen slik at borettslaget kan utføre nødvendig vedlikehold, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren.
Ved eierskifte opphører leieforholdet på utflyttingsdatoen.
Ved grove brudd på disse vedtektene kan andelseier miste retten til å disponere garasje- eller parkeringsplass i en gitt periode.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 135

OPPSALGRENDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OPPSALGRENDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus - Storsalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om å bygge ny inngangstrapp i 43A
8. Søknad om å bytte kjellervindu i 43A
9. Søknad om endring av kjellervindu i 25B
10. Oppdimensjonere kjellervindu under veranda i 45b
11. Utvide veranda 31-rekka
12. Forslag om sommerhøns i Rundingen
13. Forslag til generalforsamlingen – installasjon av varmepumper
14. Sykkelparkering gjennom mer rettferdig bruk av borettslagets garasjer
15. Forslag om endring av vedtektene for å la generalforsamling ta stilling til felling av trær
16. Sak fra styret: Endring ev vedtektene
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSALGRENDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årets underskudd overføres egenkapital.

Vedlegg

1. 0135 Revisors beretning.pdf
2. 0135 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Søknad om å bygge ny inngangstrapp i 43A

Forslag fremmet av:
Øyvind Gallefoss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har en smijernstrapp som inngangstrapp i 43A. Vi vet ikke når denne ble etablert, eller hvorfor det ikke er en trapp i tre – slik som hos alle (?) de andre enhetene. Vi ønsker å fjerne smijernstrappen og erstatte den med en tretrapp liknende resten av borettslaget. Vi tenker ikke å utvide trappen på noen måte, bare bygge en ny tretrapp i tilsvarende størrelse.

Styrets innstilling

Søknaden støttes.

Forslag til vedtak

43A kan bygge ny inngangstrapp i tre.

Sak 8

Søknad om å bytte kjellervindu i 43A

Forslag fremmet av:
Øyvind Gallefoss

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å skifte ut kjellervinduet vårt på nordsiden av huset og bytte til en størrelse som oppfyller lovkravene til godkjent rømningsvei og er et vindu på 80 x 110 cm som er borettsalgets standard størrelse.

Forslag til vedtak

43A kan bytte ut kjellervinduet på nordsiden til et vindu på 80 x 110 cm som er borettsalgets størrelse.

Sak 9

Søknad om endring av kjellervindu i 25B

Forslag fremmet av:
Magni Skofteby og Håvard Høie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker med dette om tillatelse til å skifte ut og eventuelt utvide to kjellervinduer over plattingen i 25B. Vi ønsker å montere vinduer med maksimal størrelse inntil B110 × H80 cm, med fri åpning minimum B90 × H60 cm. Mindre vinduer kan bli valgt dersom vurdering av bæreevne eller andre bygningsmessige forhold tilsier det. Se skisse nedenfor for maksimal foreslått størrelse.

Formålet med tiltaket er å forbedre lysforholdene og å oppnå godkjent rømningsvei.

Arbeidet vil utføres av fagfolk. Det vil på forhånd gjennomføres nødvendige vurderinger av konstruksjon/bæreevne for å sikre at tiltaket ikke påvirker grunnmur eller andre felles bygningsdeler. Vi vil velge vinduer som harmonerer med eksisterende fasade.

Eventuelle nødvendige offentlige godkjennelser vil bli innhentet før arbeidet starter, og alle kostnader dekkes av oss som tiltakshavere.

Forslag til vedtak
Generalforsamligen godkjenner søknaden

Vedlegg
3. Vindu.png

Sak 10

Oppdimensjonere kjellervindu under veranda i 45b

Forslag fremmet av:
Ann Kristin Devik

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kampheimveien 45b – Søker om å oppdimensjonere kjellervindu under veranda.

Vinduet er tidligere byttet fra original installasjon. Dagens vindu er 130 cm bredt og 50 cm høyt. Og er da ikke godkjent til «varig opphold» ihht dagens lovhjemler og Tek17.

Dagens krav er fri åpning på minimum 0,5 m bredde og 0,6 m høyde, der summen av bredde + høyde er minst 1,5 meter.

Vi søker om å få sette inn et nytt vindu med størrelse 130 cm x 80 cm, slik at krav til varig opphold og rømningsvei oppfylles. Endringen fra nåværende vindu er 30 cm høyere.

Vinduet er plassert under verandaen og er lite synlig for andre beboere, se vedlagt bilde.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter oppdimensjonering av kjellervinduet i 45b.

Vedlegg

4. Oppdimensjonering_vindu_khv45b.png

Sak 11

Utvide veranda 31-rekka

Forslag fremmet av:
Peter Skråvik, Idar Wiik, Siv-Hege Aavik og Fartein Orestad, 31 A-D

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker med dette om godkjenning til å utvide verandaen tilknyttet vår rekke med 60 cm i dybden.

Bakgrunn for søknaden er et ønske om å få en veranda som er lik de øvrige verandaene på tunet og ellers i borettslaget. Flere enheter har tidligere fått godkjent tilsvarende utvidelser, og vi ønsker derfor å følge samme praksis.

Styrets innstilling

Styret støtter saken. Det er en forutsetning at alle bygger ut samtidig og at maksimal lengde er 3,2 meter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at eierne i rekke 31 kan utvide verandaen med 60 cm i dybden.

Sak 12

Forslag om sommerhøns i Rundingen

Forslag fremmet av:
Ingerid Birgitte Solheim Salvesen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi foreslår å gjennomføre et prøveprosjekt med å ha fire høner på fellesområdet i Rundingen i sommerhalvåret 2027, med mulighet for å fortsette påfølgende somre hvis beboerne på Rundingen ønsker det og styret godkjenner.

Fordeler: Høner er vennlige og morsomme dyr. Det er lærerikt og hyggelig for både barn og voksne med høns, og det fremmer bevissthet om hvor maten vår kommer fra. De legger egg som vi kan spise. De er gode i å gjenvinne matavfall: Det som en voksen person kaster av matavfall er nok for en høne å leve av. Både i anskaffelse og forsørging er det billige dyr. Det blir stadig mer populært for privatpersoner og borettslag å ha høns i hagen. Borettslag vi har høstet erfaringer fra sier at hønene blir en sosial møteplass for naboene, og at det er spesielt gøy og lærerikt for barna.

Potensielle ulemper – og tiltak: Hvis mat blir liggende ute over natta, kan det tiltrekke seg rotter og mus. Dette unngår man ved å lagre mat i metallbokser og sørge for å ta bort evt mat som hønene ikke har spist når de går inn for kvelden. Ingen av borettslagene vi har høstet erfaringer fra har hatt problemer med rotter. Høner kan også tiltrekke seg rev eller andre rovdyr. Dette unngår vi ved å lukke hønene inne i hønsehuset om kvelden (det er naturlig for dem å sove inne uansett), samt å sørge for at hønsenettingen rundt uteområdet deres er gravd litt ned i bakken så dyr ikke enkelt kan grave seg under. Enkelte hunder kan synes det er gøy å jage høner. Dette unngår man ved at høneansvarlig er til stede den tiden hønene går fritt utenfor nettingen sin, og etter hvert blir høner og hunder vant til hverandre. Katter er ikke noe problem, de pleier ikke bry seg. Høner bråker ikke mye, de kan kakle litt, men det er ikke høylytt, og små høneflokker trenger ikke hane.

Organisering: De enhetene som er interesserte danner en Hønegruppe, som igjen velger en leder. Beboere på andre tun er velkomne til å være med i gruppa. Hønegruppa får låne en del av fellesområdet til å sette opp et lite hønsehus, godkjent for borettslag, med et begrenset uteområde inngjerdet av hønsenetting. Hønegruppa leier sommerhøns av Eggchange.no, som leverer fire stk høner og henter dem igjen på sensommeren. Medlemmene setter opp en ukeplan der ansvaret for hønene fordeles på uker: Man har ansvaret i én uke, før neste medlem tar over neste uke etc. Den som har ansvaret får eggene. Ansvaret innebærer å gi hønene mat og vann på morgenen, gjerne slippe dem fritt en liten stund på ettermiddagen, låse dem inn på kvelden og rengjøre etter behov. De vi har høstet erfaring fra sier at dette tar ca en time hver dag, men også at det nødvendigste kan gjøres unna på ti minutter.

Kostnader og ansvar: Hønegruppa tar det fulle ansvaret for drift, stell og tilsyn av hønene, inkludert ansvar etter dyrevelferdsregelverk og eventuelle krav fra Mattilsynet. For å dekke driftskostnader + høneleie for en sommer vil det koste ca 5-6000 kroner totalt. Dette fordeles på medlemmene av hønegruppa (hvis vi er ti enheter som er med, blir det 5-600 kr på hver). Det inngås en enkel skriftlig avtale mellom lederen av Hønegruppa og borettslaget som regulerer bruk av fellesareal, ansvar, kostnader og varighet av prosjektet. Alle kostnader knyttet til prosjektet dekkes av hønegruppa. Dette inkluderer også eventuelle kostnader ved skader på personer, eiendom eller ved pålegg fra offentlige myndigheter. De vi har høstet erfaringer fra har ikke opplevd at hønene har gjort noe skade på verken personer eller eiendom, eller at hønene har kostet mer enn antatt. Hønegruppa ved leder tegner en enkel privat ansvarsforsikring som dekker privat hønsehold.

Plassering: Det er flere muligheter i Rundingen. Hønene trenger noe skygge. Et alternativ som peker seg ut er plassen bak søppelskurene på fellesområdet utenfor 43A: Det er vanskelig å bruke det området til noe annet og det er lite sjenerende for andre naboer. Nærmeste (og eneste i umiddelbar nærhet) nabo er også forslagsstiller, så vi vet at det er i orden for dem. Men vi foreslår at endelig plassering bestemmes i Rundingen så alle kan bli hørt på dette.

Prøveprosjekt: Vi tester leie av fire høns sommeren 2027. På sensommeren leveres hønene tilbake. Da evaluerer enhetene på Rundingen i et nytt tunmøte: Hva fungerte og hva fungerte ikke? Sammen tar enhetene på Rundingen en beslutning om vi skal fortsette neste år eller ikke. Det er enkelt å fjerne hønsehus og netting hvis det avgjøres at vi ikke skal fortsette. Vi kan også bistå med råd og erfaringer hvis andre tun i borettslaget har lyst til å prøve det samme.

Tilsyn og tilbakekalling: Styret har rett til å føre tilsyn og til å trekke tilbake tillatelsen dersom det oppstår problemer, som for eksempel lukt, støy, skadedyr eller andre vesentlige ulemper.

Styrets innstilling

Forslaget støttes.

Styret understreker at denne typen disponering av fellesområdene ikke er vanlig praksis i borettslaget, og at andre slike saker fortsatt må behandles separat. Styret mener dette er et tiltak som kan gavne mange. Gjennomføringen som er foreslått er også satt opp slik at styret og borettslaget ikke har ansvar, men at dette er lagt hos gruppen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at det settes ned en Hønegruppe som inngår en avtale med styret om lån av et lite område av fellesområdet på Rundingen til et prøveprosjekt med fire sommerhøns sommeren 2027. Hønegruppa tar det fulle ansvaret for drift, stell og tilsyn av hønene, og alle kostnader knyttet til prosjektet dekkes av Hønegruppa. Styret har rett til å føre tilsyn og til å trekke tilbake tillatelsen dersom det oppstår problemer. Etter at prøveprosjektet er over, vedtas det på Rundingen hvorvidt ordningen skal fortsette eller avsluttes. Hvis det fortsetter, så bestemmes det på Rundingen for hvert år og gis tillatelse fra styret per år man fortsetter.

Sak 13

Forslag til generalforsamlingen – installasjon av varmepumper

Forslag fremmet av:
Espen Fornes

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til generalforsamlingen – installasjon av varmepumper

I dag er det ikke tillatt for beboere i Oppsalgrenda borettslag å installere varmepumper. Varmepumper kan imidlertid bidra til bedre innetemperatur, lavere strømregninger og en mer miljøvennlig oppvarming.

I norske boliger går normalt 60–70 % av strømforbruket til oppvarming. En varmepumpe utnytter energien langt mer effektivt enn tradisjonelle panelovner, og kan levere 3–5 ganger så mye varme som strømmen den bruker.

Dette gir betydelige besparelser:

- Oppvarmingskostnader kan reduseres med 50–75 % (Strompriser, 2025)
- Mange husholdninger sparer 10 000–20 000 kroner per år (Strompriser, 2025)
- Strømforbruket til oppvarming kan reduseres med 60–80 %. (Energihuset VVS, 2025)

En varmepumpe kan i tillegg brukes som aircondition.

Med økende strømpriser vil slike tiltak ha stor betydning for både den enkelte beboer og samlet energibruk i borettslaget. Varmepumper anses derfor som et av de mest effektive enkelttiltakene for å redusere strømforbruk i boliger.

Vurdering av typiske bekymringer

Det er naturlig at en slik endring reiser noen spørsmål. Forslaget tar hensyn til dette:

● **Støy:**Moderne varmepumper er betydelig mer stillegående enn tidligere. Krav om støysvak modell, riktig plassering og nattmodus etter kl. 23.00 vil redusere eventuell sjenanse for naboer.

● **Utseende og fasade:** Krav om varmepumpehus i samme farge som bygget, samt kontrollert plassering, vil bidra til et helhetlig og ryddig uttrykk.

● **Vibrasjoner:** Påbud om vibrasjonsdempere reduserer både lyd og strukturoverførte vibrasjoner.

● **Rettferdighet:** Ordningen er søknadsbasert og lik for alle beboere. Styret sikrer lik behandling.

● **Kvalitet og kontroll:** Installasjon gjennom godkjente leverandører og styregodkjenning gir trygghet for at arbeidet utføres fagmessig.

● **Pris og leverandørvalg:** Ved at styret kan innhente flere tilbud, sikres konkurransedyktige priser og gode løsninger for borettslaget.

Samlet sett vurderes fordelene som klart større enn ulempene, spesielt når det stilles tydelige krav til installasjon og bruk.

Det ble gjennomført en demonstrasjon av varmepumpe 24.11.25 med godt oppmøte der folk fikk gode svar på det de hadde av spørsmål. Det var mange positive tilbakemeldinger på bl.a. bekymringen rundt støy.

På denne bakgrunn foreslås det å endre borettslagets vedtekter slik at installasjon av varmepumper tillates, under nærmere fastsatte vilkår.

Det foreslås videre at styret gis myndighet til å behandle og avgjøre søknader om installasjon av varmepumpe.

Forslag til vilkår:

● Installasjon skal utføres av godkjent leverandør. Ved valg av Daikin varmepumpe benyttes Eliso AS. Styret gis samtidig fullmakt til å innhente og vurdere 1–2 alternative tilbud fra andre leverandører (for eksempel Mitsubishi og Toshiba).

● Varmepumpen skal være av nyere og støysvak modell.

● Utedelen skal plasseres og driftes slik at støy for naboer begrenses mest mulig. Varmepumpen skal settes i støysvak modus (eller tilsvarende) fra kl. 23.00.

● Dersom utedelen monteres på åpen vegg, skal det bygges varmepumpehus i samme farge som bygget.

● Varmepumpen skal monteres med vibrasjonsdempere for å redusere støy og vibrasjoner.

● Det skal gjennomføres service på varmepumpene etter leverandørens instruks.

● Det skal konfereres med aktuell montør dersom det finnes andre tiltak som kan dempe støy og gjør plassert mest mulig hensiktsmessig.

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke.

Styret er enig i at det er viktig å se på muligheter for å redusere energiforbruk til oppvarming, og sørge for godt inneklima. Styret har de siste år gjennomført en energikartlegging som peker på mulige tiltak for å imøtekomme dette. Et viktig slikt tiltak er gjennomført i takprosjektet med bedre isolering mellom andre etasje og loft, som reduserer oppvarmingsbehov. I sammenheng med takprosjektet er det også sikret eller etablert gode luftemuligheter gjennom ventiler i alle enheter, som sørger for bedre inneklima. Styret mener derfor at varmepumper ikke nødvendigvis vil ha effekt i like stor grad som tidligere.

Forslaget til vedtak forholder seg ikke til den eksisterende og originale ventileringen i våre boliger, som baserer seg på inntrekk gjennom ventiler i vegger og vinduer og utlufting gjennom takventil på bad i andre etasje. Erfaring viser at det blant annet kan oppstå fukt-utfordringer dersom denne ventileringen ikke fungerer godt i hele boligen. Generalforsamlingens vedtak fra 2025 innebar nettopp at utredning av varmepumper måtte «sees opp mot den senere tids installasjon av ny ventilasjon i boenhetene». Styret har ikke sett noe notat som vurderer dette elementet, og det er ikke nevnt i forslaget til vedtak.

Styret oppfatter at tillatelse til varmepumper er et tiltak med såpass store konsekvenser at det behøver en grundig utredning. Etter styrets mening er demonstrasjonen av en varmepumpe i én leilighet ikke en reell demonstrasjon og utprøving av elementer som støy og vibrasjon.

Forslaget har fokus på strømforbruk hva angår fordeler, og støy og utseende hva angår ulemper, men går ikke inn i dette i detalj. Eksempelvis savner styret – i tillegg til poenget om ventilering – informasjon om reelt lydnivå ved flere pumper på samme rekker/tun, og konkrete forslag/løsninger angående plassering gitt ulike boliger. Etter styrets mening er det ikke mulig å ta stilling til installasjon av varmepumper på dette grunnlaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås at under vedtekt § 4-3 opprettes et nytt punkt «Styret kan gi beboere tillatelse til installasjon av varmepumpe, i tråd med vilkår fastsatt av generalforsamlingen.»

Sak 14

Sykkelparkering gjennom mer rettferdig bruk av borettslagets garasjer

Forslag fremmet av:
Daniel Rees

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På generalforsamlingen 2025 ble det satt ned en sykkelparkeringskomite med oppdrag å "utarbeide forslag til etablering av sykkelparkering under tak i Oppsalgrenda borettslag". Forslaget skulle legges frem for generalforsamlingen 2026.

Sykkelparkeringskomiteen har bestått av Ingerid Salvesen, Ragnhild Maria Wille Jordheim, Ivar Lars Johansen, Natalya Elisabeth Sarch, Daniel Rees, Line Løkken Svendsen og Idar Wiik.

Komiteen har hatt flere møter, gjennomført samtaler/tunmøter på flere av tunene for å hente innspill og synspunkter fra beboerne, samt gjennomført en behovsundersøkelse blant beboerne i borettslaget.

Basert på tilbakemeldingene fra beboerne og vurderingene av disse, fremmer alle medlemmene av sykkelparkeringskomiteen, unntatt Ivar Lars Johansen, et forslag om å omdisponere enkelte av borettslagets garasjeplasser til sykkelparkering når de blir ledige.

Forslagsstillerne viser til at dette er den klart rimeligste og enkleste måten å løse det betydelige behovet for sykkelparkering som er avdekket i undersøkelsen. Det innebærer i praksis ingen kostnader for borettslaget, eller behov for å bygge ned grøntarealer. Det gjør også at langt flere beboere enn i dag får tilgang til garasjene som er et felleseie for alle beboerne i borettslaget. I dag har 26 % tilgang til garasjene, om tre plasser omdisponeres til sykkelparkering vil dette tallet kunne dobles til 54 %.

Viser til komplett saksfremlegg:
https://docs.google.com/document/d/1WQtSTHmGzvbPFOIhhnjRimCzqy-L5LhdNn41IAXZ27g/edit?pli=1&tab=t.0

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke.

Styret er positive til å se på muligheter for felles sykkelparkering under tak, og takker arbeidsgruppen for en grundig utredning inkludert spørreundersøkelse. Styret er derimot usikre på om det innkomne forslaget vil gi en god løsning på behovet for sykkelparkering, ikke minst fordi arbeidsgruppens spørreundersøkelse ser ut til å vise at det ikke er nok beboere som er positive til å løse behovet gjennom omdisponering av garasjeplasser, eller at betalingsvilligheten for sykkelplass er stor nok.

Prinsippet for OBOS sin tildeling av garasjeplasser innebærer et engangsgebyr på 850 kr hver gang en beboer tildeles garasjeplass (eller parkeringsplass), for å endre fakturering av disse plassene. Så vidt styret forstår, vil et slikt gebyr måtte betales også av hver enkelt beboer som tildeles sykkelplass i garasje. I tillegg vil alle som har sykkelplass i garasje måtte betale en månedlig kostnad for sin andel av garasjen. For tiden er denne kostnaden per garasje litt over 800 kr. I sum ser det for styret ut som at disse kostnadene vil ligge i overkant av hva betalingsvilligheten for sykkelparkering er i borettslaget (i følge spørreundersøkelsen).

Styret er usikre på om det faktisk er plass til 8 sykler i hver garasje, gitt at flere av syklene potensielt er av en viss størrelse. Dersom det viser seg at det er plass til færre, vil gevinsten av denne omdisponeringen bli mindre, og månedlige utgifter per sykkelplass øke.

Styret bes i forslaget om å ta stilling til om det er mulig med lading i garasjer. Det er i så fall nødvendig å se på tekniske muligheter for dette, men det er trolig ikke gode løsninger i våre systemer for å fordele strømkostnader for slik lading på de det gjelder.

Styret bemerker for øvrig at etablering av sykkelparkering i garasje sentralt plassert i borettslaget, og/eller i to garasjer ved siden av hverandre, vil måtte innebære at man pålegger noen med allerede tildelt garasjeplass å bytte garasje, dersom det ikke tilfeldigvis blir ledig to garasjer ved siden av hverandre. Det innkomne forslaget legger ikke opp til slikt pålegg om å flytte noen som i dag disponerer garasje, og det er derfor overveiende sannsynlig at eventuelle sykkelparkeringer vil være plassert på 2-3 ulike garasjer.

Forslag til vedtak

1. Legg til "egen" på linje 1 i vedtektenes vedlegg om parkeringsplasser og garasjer.

2. Legge til "Styret kan reservere garasjeplasser til bruk for sykkelparkering. Andelseiere som ikke har garasje- eller parkeringsplass skal prioriteres til sykkelparkering." på siste linje av vedtektenes vedlegg om parkeringsplasser og garasjer.

3. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å organisere tildeling av garasjeplasser til sykkelparkering, med følgende føringer:

a) De to neste garasjene som blir ledige, skal omdisponeres til sykkelparkering.

b) Dersom det er mulig, bør garasjene samles mest mulig sentralt i borettslaget.

c) Tilgjengelige plasser fordeles blant de som er interessert ved hjelp av loddtrekning for ett år om gangen.

d) Ingen kan få tildelt mer enn én plass, før alle interesserte har fått minst én plass.

e) Man står fortsatt på venteliste til egen parkeringsplass/garasjeplass om man får tildelt plass til sykkelparkering.

f) Leie tar utgangspunkt i leie av garasjeplass som fordeles på brukerne, men med rom for påslag dersom det er behov for å finansiere mindre tilpasninger av garasjen.

g) Styret avklarer om det skal være forbud mot å lade elsykkel.

Sak 15

Forslag om endring av vedtektene for å la generalforsamling ta stilling til felling av trær

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Vi foreslår å endre vedtektene i borettslaget slik at søknader om felling av trær behandles på generalforsamling, slik som for eksempel utvidelser av kjellervinduer og andre bygningsmessige endringer behandles i dag.

Bakgrunn

Trærne, og i særdeleshet de store furutrærne, utgjør særpreget i Oppsalgrenda borettslag. De gir viktige bidrag til bomiljøet, utearealer, fordrøyning av overvann og biologisk mangfold. Mange av oss har flyttet hit de senere årene, og trærne og de naturlige omgivelsene var for oss en helt avgjørende grunn til at vi flyttet hit.

Dagens vedtekter i borettslaget stiller svært strenge krav til behandling på generalforsamling og minst to tredels flertall for at styret skal kunne gi tillatelse til "ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold".

Praksis i dag er imidlertid at trefelling ikke er omfattet av dette. Det betyr at mens marginale utvidelser av kjellervinduer i en enhet må vedtas med to tredels flertall, kan et 100 år gammelt furutre felles uten at saken er behandlet i generalforsamling.

Dagens praksis

Styret vedtok i 2012 dagens retningslinjer for felling av trær. Retningslinjene er tilgjengelige på Vibbo. Overordnet heter det følgende: “På generelt grunnlag er styret restriktive når det gjelder felling av trær. Især de mange gamle furutrærne ønskes bevart, da disse er med på å gi borettslaget sitt særpreg.”

Det er betydelig skjønn involvert i saksbehandlingen. Dagens styre har selv på Vibbo redegjort for sin fortolkning av retningslinjene:

“Borettslagets retningslinjer for felling av trær (som vist nedenfor) gir overordnede retningslinjer for prosessen rundt felling av trær på borettslagets område. Denne lister opp ulike forhold som kan være aktuelle: sikkerhet, alder, utbygging og lysforhold, men er ikke en uttømmende liste over scenarioer som kan ligge bak en mulig trefelling.

Styrets forståelse er at beslutninger om trefelling som følge av sikkerhet, alder og sykdom kan fattes av styret. I slike tilfeller vil styret som regel søke støtte hos arborist før beslutning fattes.

I andre tilfeller der beboere eller styret av ulike grunner mener et tre bør felles skal beslutningen tas gjennom en avstemning blant berørte beboere. For å sikre en mest mulig objektiv vurdering av hvem som regnes som «berørte beboere» har styret besluttet at hovedregelen er at rekker som grenser til området/tunet der treet står regnes som berørte. I enkelte tilfeller kan også andre rekker i umiddelbar nærhet regnes som berørte. Før beslutning om felling legges frem for avstemning skal styret, eventuelt i samråd med arborist, vurdere om problemet kan løses med beskjæring av treet fremfor felling."

Dagens praksis er altså at der utgangspunktet ikke er sikkerhet, alder og sykdom, så behandles ønsker om felling av trær skjer etter en avstemning blant beboere som grenser til området/tunet der treet står.

Vi mener denne avgrensningen er unaturlig. Når borettslaget har fellesareal som kan brukes likt av alle, så er det også rimelig at alle får stemme over hva som skjer med trærne. Samlet sett utgjør trærne særpreget i borettslaget, og vi er alle eiere av eiendommen sammen.

I tillegg er det også slik at trærne i borettslaget er synlige blant langt flere enn de nærmeste enhetene. I to konkrete søknader som styret har behandlet i fjor vinter, står mange av forslagsstillerne selv i en situasjon hvor de ikke har fått være med på å ta beslutning om trær som er svært synlige og dominerende fra deres egne seksjoner. Dette oppleves svært urettferdig.

Det finnes gode grunner for å ha en enklere prosess for frukttrær og busker enn for større trær. Vi foreslår derfor å presisere at beslutningsmyndigheten for busker og frukttrær ligger i tunmøter.

Nærmere om vårt forslag

I vedtektene §8-3 står det følgende:

(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

Forslaget innebærer å legge til "trefelling", slik at nytt pkt. 1 lyder "ombygging, påbygging, trefelling, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Unntak er for frukttrær og busker behandles i tunmøter"

Konsekvensen av dette vil være at søknader om trefelling vurderes av styret, men at det i stedet for begrenset avstemning blant noen av borettslagets medlemmer, vil styret legge frem søknadene for behandling på generalforsamlingen. Det vil være krav om to tredels flertall for å beslutte trefelling.

Det vil finnes situasjoner der det av sikkerhetsmessige grunner er nødvendig å felle trær. Forslaget åpner for at styret kan beslutte felling i spesielle situasjoner der det ikke er forsvarlig å vente til generalforsamling, med henvisning til "vanlig forvaltning og vedlikehold".

Saken fremmes av:

Stine Marie Hoggen og Ove Øyås (25A)

Håvard Høie og Magni Skofteby (25B)

Karoline Fossland og Magne Tveiten (27A)

Daniel Rees og Ingrid Liland (27B)

Julie Nåvik Hval og Henrik Hansen (29D)

Peter Brekke Skråvik og Ingunn (31A)

Sara Ege Grindaker og Fartein S. Orestad (31B)

Idar og Meri Wiik (31C)

Natalya Sarch og Paul Troost (33A)

Gry Herefoss og Kjell Olsen (33C)

Siv-Hege Aavik og David Berg Patey (31D)

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke.

Styret er positive til kjernen i forslaget, om at felling av store trær med annen begrunnelse enn sikkerhet og sykdom, skal avgjøres av generalforsamlingen. Styret er enig i at forvaltning av fellesområdene er viktig for alle beboere i borettslaget, og at dette er en type beslutning som hele borettslaget bør få stemme over.

Allikevel mener styret at det innkomne forslaget er problematisk ved at det innfører tunmøtet som en beslutningsarena for felling av busker og frukttrær. Selv om tunmøter kan være gode arenaer for å diskutere saker blant beboere på de aktuelle tun, kan det etter styrets mening ikke ha noen formell funksjon for å vedta saker som f.eks. felling av busker og mindre trær/frukttrær. Styret mener derfor at annet vedlikehold av mindre trær, frukttrær og busker bør følge etablert praksis. I tillegg ønsker styret en mer presis forslagstekst ved at det spesifiseres at det er felling av de store trærne som skal avgjøres på generalforsamlingen. Dette vil unngå misforståelser omkring hvilke trær som omfattes av begrepet «trefelling». Det vil også inkludere store frukttrær som det vil ta svært lang tid å få erstattet, men som kan felles uten generalforsamlingens behandling slik det innkomne forslaget står.

Styret støtter derfor ikke det innkomne forslaget, og fremmer følgende alternative forslag for avstemning på generalforsamlingen/årsmøtet.

Styrets alternative forslag

Vedtektene §8-3 annet ledd første punkt presiseres med følgende ordlyd (tilføyelse i kursiv): 1. ombygging, påbygging, *felling av store trær (over 5 meter)* eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om endring av vedtektene for å la generalforsamling ta stilling til felling av trær
- Mot Forslag om endring av vedtektene for å la generalforsamling ta stilling til felling av trær

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vedtektene §8-3 annet ledd første punkt presiseres med følgende ordlyd (endring i rød): 1. ombygging, påbygging, trefelling eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Unntak for frukttrær og busker som behandles i tunmøter.

2. Vedtektene §8-3 annet ledd første punkt presiseres med følgende ordlyd (tilføyelse i kursiv): 1. ombygging, påbygging, felling av store trær (over 5 meter) eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

Vedlegg

5. 0135 Vedtekter (gjeldende).pdf

Sak 16

Sak fra styret: Endring ev vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene og husordensreglene beskriver ansvar og retningslinjer for oppbevaring av brannfarlig materiale/gjenstander, og for vedlikehold og kontroll av brannslukkere. De sier derimot ikke noe om ansvar for brannvarslere i leilighetene. Styret foreslår å legge til en formulering i vedtektene i tråd med dagens praksis om at beboerne har ansvar for at det er installert fungerende brannvarslere, og at styret besørger slike varslere.

Styrets innstilling

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Følgende underpunkt legges til under vedtektenes punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: "(10) Andelseieren er ansvarlig for at det er minst én brannvarsler i hver etasje av boligen (unntatt loft), og at disse fungerer og testes årlig. Borettslagets styre besørger inntil 3 varslere til hver andelseier."

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marte Maren Holth
  Valgkomitéens innstilling

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

- Geir Ove Kværk
  Valgkomitéens innstilling
- Trude Elisabeth Westby
  Valgkomitéens innstilling

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

- Bjørn-Inge Haave
  Valgkomitéens innstilling
- Kari Noodt Poppe
  Valgkomitéens innstilling
- Per Olav Grumstad
  Valgkomitéens innstilling

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

- Anders Ono
  Valgkomitéens innstilling
- Ivar Lars Johansen
  Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 velferdskomité Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. 0135 Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 18

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:

- Geir Ove Kværk
  Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Marte Maren Holth Kampheimveien 43 B

Styremedlem Mikael Myhrberg Kampheimveien 51F

Styremedlem Geir Ove Kværk Kampheimveien 35 A

Styremedlem Trude Westby Kampheimveien 23 F

Styremedlem Jenny Aurora Martinsen Kampheimveien 23 D

Varamedlem Bjørn-Inge Haave Kampheimveien 51 C

Varamedlem Kari Noodt Poppe Kampheimveien 49 F

Varamedlem Per Olav Grumstad Kampheimveien 49 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Marte Maren Holth Kampheimveien 43 B

Varadelegert Geir Ove Kværk Kampheimveien 35 A

Valgkomiteen

Truls Leenborg Haugen Kampheimveien 41 A

Anders Ono Kampheimveien 27 D

Ivar Johansen Kampheimveien 37 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo eller på e-post oppsalgrenda@styrerommet.no.

Oppsalgrenda.no

Nettsiden har blitt forenklet og fungerer nå som et arkiv med generell informasjon om borettslaget. Nettsiden oppdateres ikke, og det henvises til Vibbo som inneholder all praktisk informasjon og brukes som styrets informasjonskanal.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no eller i appen. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, vedtekter, ordensregler og tidligere årsmøter. Styret bruker Vibbo som sin kommunikasjonskanal til beboere. Under "temaer" finnes det nyttig informasjon. Det er også mulig for beboere å opprette arrangementer inne på Vibbo.

Velferdskomiteen

Idar Wiik - Anne-Mari Gjestvang Moe – Håvard Høie

Generelle opplysninger om Oppsalgrenda Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Oppsalgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950120479, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

146 244

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

Oppsalgrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID 2025/2026

Orientering om borettslagets drift

Siden forrige ordinære generalforsamling i mai 2025 har styret avholdt 13 styremøter. Det er også gjennomført en rekke befaringer som gjelder utbygginger, lekeplasser, grøntområder, gravearbeider i Kampheimveien, energikartlegging, rehabilitering av tak og beplantning/ trepleie. Vi er i gang med å skaffe et tilbud på arealoppmåling, men trenger mer tid for å sikre et fornuftig og godt tilbud.

Nye andelseiere

Det er godkjent 5 nye andelseiere siden forrige ordinære generalforsamling.

Tildeling av parkerings- og garasjeplasser.

Oppsalgrenda har 19 garasjeplasser og 19 parkeringsplasser, totalt 38. Det gir en dekning på ca. 50 %. Garasje- og parkeringsplasser tildeles løpende etter ansiennitetsprinsippet, der innflyttingsdato ligger til grunn for ansienniteten. Alle nye beboere kommer automatisk med på oversikten. Siden generalforsamlingen i 2025 er det tildelt 5 parkeringsplasser og 2 garasjeplasser.

Hovedfokus og oppgaver

Borettslaget består av trehus som er bygget i 1953/54. Dette innebærer kontinuerlige vedlikeholdsoppgaver. Vedlikehold er et tema på alle styremøter, både de løpende oppgavene og planlegging av større arbeider. Selv om arbeidet på taket var ferdig før forrige årsmøte, har avslutningen av prosjektet vært tidkrevende og gått helt til oktober 2025.

Rehabilitering av tak

Prosjektet ble avsluttet våren 2025 . Selv om arbeidet på taket var ferdig før forrige årsmøte av avslutningen av prosjektet var tidkrevende og gått helt til oktober 2025. Det ble på nytt åpnet en reklamasjonssak i 2026 med to leiligheter hvor dampsperren ikke har vært festet godt nok. Det har blitt betalt ut kompensasjon for ikke utført arbeid som ble besluttet på forrige årsmøte.

Gravearbeider i Kampheimveien

Høsten 2024 startet Oslo kommune rehabilitering av vannledningen i Kampheimveien. Det ble raskt klart at arbeidene ville føre til inngrep på borettslagets eiendom. Styret etablerte derfor en avtale med Oslo kommune og deres entreprenør Isachsen, med krav til reetablering av borettslagets områder når arbeidene var ferdigstilt.

Gjennom hele prosessen har styret hatt tett dialog med kommunen og Isachsen for å sikre at borettslagets interesser ble ivaretatt.

Reetableringen av beplantningen er nå gjennomført. Det er plantet busker, trær, blomster og stauder i de berørte områdene, og resultatet fremstår som en god og variert beplantning som ivaretar uteområdenes kvalitet. De berørte beboerne ble involvert i prosessen, og deres ønsker er imøtekommet så langt det har latt seg gjøre.

Styret er fornøyd med at prosjektet er gjennomført på en ryddig måte og at resultatet holder god standard.

Annet større vedlikehold

Styret har hatt et tett samarbeid med arboristene i forbindelse med oppfølging av borettslagets største trær. Det er gjennomført kvisting, beskjæring og arbeid med døde trær, samt felling der det har vært nødvendig, inkludert ett tre som blåste ned. Enkelte tiltak, som felling og beskjæring, er også utført etter henvendelser fra naboer i området rundt Vilbergveien. Arboristene har foretatt faglige vurderinger av trærnes tilstand og sikkerhet, og tiltakene er gjennomført med hensyn til både bomiljø og trygghet. Det planlegges nyplanting fra 2026 og fremover, hvor trær som er fjernet gradvis vil bli erstattet. Styret opplever samarbeidet med arboristene som godt, og vurderer deres arbeid og anbefalinger som profesjonelle og faglig solide.

Det har vært utført reparasjoner av utvendige varmekabler i Rundingen.

Styret har fortsatt jobben med å bygge opp Vibbo med informasjon om temaer, og laget infoskriv som deles ut til nye beboere.

Norgespris

Styret har byttet strømleverandør og inngått avtale om Norgespris på strøm. For de månedene vi kan sammenligne, ser vi at kostnadene i snitt er redusert med ca. 30 %. Dette er positivt for borettslagets økonomi, samtidig som det også kommer beboere med tilgang til elbillader til gode gjennom lavere strømkostnader.

Forsikringssaker

Vi har hatt 4 forsikringssaker i løpet av året, hvor en har vært med omfattende skade. Disse har hovedsakelig dreid seg om vannlekkasjer. Vi ser en økning i vannlekkasjer og minner om at vedlikehold av rør og stoppekraner er beboernes ansvar. Beboeres egenandel for slike skader er per dags dato kr.12.000.

Grøntgrupper

Borettslaget har flere grøntgrupper knyttet til ulike tun. De har kommet med mange gode initiativ - alt fra etablering av grønnsakskasser til å bistå styret når noe nytt skal plantes. Tun 31/33 opprettet grønntgruppe i 2025.

Skadedyr

Borettslaget har fast avtale med Anticimex om skadeyr utendørs, og har åtestasjoner rundt i borettslaget. I 2025 er det oppdaget noen tilfeller av skadedyr innendørs borettslaget. I alle tilfellene er Anticimex blitt hyret på prosjektbasis og skadedyrene fjernet.

Brannvern

Det ble gjennomført kontroll av brannslukkere i september 2024. Alle boenheter skal ha minimum 2 brannslokkere. Beboerne har ansvar for å påse at de har fungerende røykvarslere i eget hus. Beboere

oppfordres til å ta kontakt med styret dersom det er behov for nye røykvarslere, og det er jevnlig delt ut røykvarslere siste år.

Dugnader

Oppsalgrenda er et dugnadbasert borettslag. Det betyr at vi har et felles ansvar for stell og vedlikehold av borettslaget, også utenom de to faste dugnadene, som det siste året som vanlig har blitt arrangert høst og vår, med god deltakelse. Tunet 27/29/31 har bygget nye benker, tun 25/27 har fått støtte til å bygge pergola og tun 23/21 har på dugnad installert utelampe på tunet.

Faste avtaler med snekker, rørlegger, trepleier og elektriker

Styret bruker faste snekkerfirma, rørlegger, trepleier, elektriker og gravefirma for å sikre at borettslaget har leverandører som kjenner husene og oss. Disse er valgt ut fra kvalitet, leveransekapasitet og konkurransedyktige priser. Beboerne kan også benytte seg av disse. Borettslagets faste leverandører er:

- Teknisk Rørservice
- Abildsø Elektriske AS
- Øyvind Fjeld Bygg og Tømrermester AS

Velferdskomiteen

Takk til velferdskomiteen for flere gode arrangementer som skirenn, skolestartfest og julegrantenning. De har også bidratt med servering på dugnadene. Vi er heldige som har en egen velferdskomité. Det har stor påvirkning på det fine fellesskapet vi har i borettslaget.

Kommunikasjon fra og til styret

Styret informerer hovedsakelig via Vibbo, e-post og Nytt i Oppsalgrenda.

Facebook-grupper for kommunikasjon mellom beboere

Det finnes en Facebook-gruppe for hele borettslaget og grupper for hvert tun. Her kan man for eksempel:

- Avstemme om det er flere som mangler internettsignaler;
- Finne ut når skolestartfesten begynner;
- Annonsere ting som gis bort/selges, typisk barnetøy og møbler, men også leker og sykler.

Styret svarer ikke på henvendelser via Facebook. Bruk gjerne Vibbo til å nå styret.

Til generalforsamlingen i Oppsalgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsalgrenda 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, 2. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

OPPSALGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 120 479, KLIENTNR. 135

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 387 473**	**1 353 384**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 682 919	-12 944 208
Tilbakeføring av avskrivning	15	3 730	3 730
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	19	14 000 000	14 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 208 242	-1 014 651
Red. annen langs. gjeld	19	0	-10 000
Innsk. øremerk. bankkto		-506	-782
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 112 063**	**34 089**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 499 536**	**1 387 473**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 564 887	4 180 084
Kortsiktig gjeld		-65 351	-2 792 611
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 499 536**	**1 387 473**

Document ID 092221155557571152638

OPPSALGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 120 479, KLIENTNR. 135

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 957 657	5 596 864	6 503 000	7 283 000
Garasjer	9	295 447	339 135	223 000	0
Andre inntekter	3	11 777	36 400	14 530 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 264 881**	**5 972 399**	**21 256 000**	**7 283 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-143 107	-111 677	-130 000	-40 000
Styrehonorar	5	-195 000	-185 000	-195 000	-200 000
Avskrivninger	15	-3 730	-3 730	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 125	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-138 855	-133 515	-140 000	-146 300
Konsulenthonorar		-29 569	-20 074	-20 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-14 396 645	-15 588 942	-16 122 379	-864 000
Forsikringer		-553 839	-496 022	-595 000	-687 400
Kommunale avgifter	8	-1 162 038	-1 113 838	-1 397 800	-1 174 767
Garasjer	9	-105 539	-96 056	-50 000	-50 000
Energi/fyring	10	-39 343	-35 638	-30 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 232	-212 232	-222 000	-213 000
Andre driftskostnader	11	-232 973	-223 126	-228 000	-241 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 222 995**	**-18 228 975**	**-19 139 179**	**-3 925 737**
DRIFTSRESULTAT		**-9 958 114**	**-12 256 575**	**2 116 821**	**3 357 263**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	70 063	70 741	0	0
Finanskostnader	13	-1 794 868	-758 374	-3 436 000	-1 737 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 724 805**	**-687 633**	**-3 436 000**	**-1 737 000**
ÅRSRESULTAT		**-11 682 919**	**-12 944 208**	**-1 319 179**	**1 620 263**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-2 020 311		
Udekket tap:		-11 682 919	-10 923 897		

Document ID 092221155557571152638

OPPSALGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950120479, KLIENTNR. 135

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 633 184	8 633 184
Tomt		986 848	986 848
Andre varige driftsmidler	15	8 396	12 126
Aksjer og andeler	16	300	300
Øremerkede bankinnskudd		40 635	16 819
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 669 363**	**9 649 277**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 598	8 261
Andre kortsiktige fordringer	17	11 159	33 350
Driftskonto OBOS-banken		2 421 732	4 104 374
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 525	9 702
Sparekonto OBOS-banken		119 874	24 397
SUM OMLØPSMIDLER		**2 564 887**	**4 180 084**
SUM EIENDELER		**12 234 250**	**13 829 360**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap	18	-22 606 815	-10 923 897
SUM EGENKAPITAL		**-22 599 415**	**-10 916 497**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	34 062 130	21 270 372
Borettsinnskudd	20	532 800	532 800
Annen langsiktig gjeld	21	135 000	135 000
Avsetning bomiljøtiltak		38 384	15 074
SUM LANGSIKTIG GJELD		**34 768 314**	**21 953 246**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 336	2 752 283
Skyldige offentlige avgifter	22	5 598	15 309
Påløpte renter		9 684	6 729
Annen kortsiktig gjeld	23	15 734	18 290
SUM KORTSIKTIG GJELD		**65 351**	**2 792 611**

Document ID 092221155557571152638

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 234 250**	**13 829 360**
Pantstillelse	24	49 932 800	49 932 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Oppsalgrenda Borettslag

Marte Maren Holth	Jenny Aurora Martinsen	Trude Elisabeth Westby
Mikael Myhrberg	Geir Ove Kværk	

Document ID 092221155557571152638

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	83 784
Felleskostnader	5 588 184
Bredbånd	212 232
Parkering	124 425
Leietillegg påbygg	211 584
Tillegg påbygg	382 320
Tillegg kjeller	355 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 957 657**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør skadesak	7 727
Fakturert beboer for ikke rydding av loft før oppstart	4 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 777**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-60 000
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-34 125
Påløpte feriepenger	-7 200

Document ID 092221155557571152638

Arbeidsgiveravgift	-41 782
SUM PERSONALKOSTNADER	**-143 107**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-195 000
SUM STYREHONORAR	**-195 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 477

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Boligbyggelaget Usbl	-686 046
Kompensasjon takprosjekt	-217 292
Prosjektmester AS	-12 925 062
Tilskudd energikartlegging	9 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-13 819 025**
Drift/vedlikehold bygninger	-48 472
Drift/vedlikehold elektro	-230 530
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-287 109
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 509
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-14 396 645**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-83 839
Vann- og avløpsgebyr	-693 351
Feie- og tilsynsgebyr	-16 038
Renovasjonsgebyr	-368 810
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 162 038**

NOTE 9
GARASJER
INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	183 996
Elaway AS	111 451
SUM INNTEKTER GARASJER	295 447

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-105 539
SUM KOSTNADER GARASJER	**-105 539**

Document ID 092221155557571152638

SUM GARASJER	**189 908**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-39 343
SUM ENERGI / FYRING	**-39 343**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 270
Container	-83 981
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 029
Annen leiekostnad	-542
Håndverktøy	-18 400
Diverse utstyr	-6 124
Annet driftsmateriale	-26 206
Renhold ved firmaer	-5 145
Andre driftskostnader	-2 361
Kontor- og datarekvisita	-823
Trykksaker	-3 020
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 477
Drivstoff	-780
Vedlikehold biler/maskiner	-489
Kontingenter	-14 800
Bank- og kortgebyr	-2 483
Velferdskostnader	-14 043
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-232 973**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	52 638
Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 192
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 233
SUM FINANSINNTEKTER	**70 063**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter i OBOS Boligkreditt AS	-75 682
Pantegjeldsrenter på lån i OBOS-banken(lån 2)	-252 895
Pantegjeldsrenter på lån i OBOS-banken(lån 3)	-6 843
Pantegjeldsrenter på lån i OBOS-banken(lån 1)	-54 097
Pantegjeldsrenter på lån i OBOS-banken(lån 5)	-1 405 351
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 794 868**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1954	3 587 500
Oppskrevet 1972	1 738 950
Støyskjerm 2016	3 306 734
SUM BYGNINGER	**8 633 184**

Document ID 092221155557571152638

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr. 146/bnr. 244
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1954	32 825	
Avskrevet tidligere	-32 824	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	62 825	
Avskrevet tidligere	-62 824	
		1
Snøfreser nr. 2		
Kostpris 2010	26 863	
Avskrevet tidligere	-26 862	
		1
Snøfreser nr. 3		
Kostpris 2010	24 238	
Avskrevet tidligere	-24 237	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2023	18 649	
Avskrevet tidligere	-6 527	
Avskrevet i år	-3 730	
		8 392
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 396**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-3 730**

NOTE 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier andeler i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 3 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 300

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elaway AS, desember	11 159
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 159**

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

Document ID 092221155557571152638

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2009	-5 050 000	
Nedbetalt tidligere	3 558 224	
Nedbetalt i år	313 002	
		-1 178 774
OBOS-banken AS(lån 2)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2022	-5 745 000	
Nedbetalt tidligere	1 042 788	
Nedbetalt i år	361 170	
		-4 341 042
OBOS-banken AS(lån 3)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-300 000	
Nedbetalt tidligere	167 416	
Nedbetalt i år	15 980	
		-116 604
OBOS-banken AS(lån 1)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	191 095	
Nedbetalt i år	102 910	
		-905 995
OBOS-banken AS(lån 5)		
Flytende rente		
Opprinnelig 2024	-14 000 000	
Delutbetaling i 2025	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere	65 105	
Nedbetalt i år	415 180	
		-27 519 715
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-34 062 130**

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd 1954	-532 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-532 800**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-105 000
Depositum parkering	-30 000

Document ID 092221155557571152638

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-135 000**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 525
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 073
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 598**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-7 200
Skyldig beboer, ikke mottatt kompensasjon for takprosjekt	-5 875
Utlegg foretatt i 2025, refundert 2026	-1 000
Annen kortsiktig gjeld i forbindelse med felleskostnader, ryddes opp i 2026	-1 659
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 734**

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

Borettsinnskudd	532 800
Pantelån	34 062 130
TOTALT	**34 594 930**

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

Bygninger	8 633 184
Tomt	986 848
TOTALT	**9 620 032**

Document ID 092221155557571152638

Vedlegg 3 til sak 9. Søknad om endring av kjellervindu i 25B



Vedlegg 4 til sak 10. Oppdimensjonere kjellervindu under veranda i 45b



Vedtekter
for
Oppsalgrenda Borettslag
org nr 950120479

vedtatt på generalforsamling den 11.05.2006
siden endret på generalforsamling 07.05.2013, 09.05.2019, 24.08.2020, 11.05.2022, 15.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

2) 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

3-2 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 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) 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 nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Utbygginger og oppussingsarbeider som påvirker loft, tak eller etasjeskillet mellom 2. etg. og loft skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for slikt. Retningslinjene skal være lett tilgjengelig for alle beboere.

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 innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles avløpsrør, vannrør fra og med avgreningen fra borettslagets felles vannrør, 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

(9) Andelseieren skal sikre at god ventilasjon opprettholdes på loftet. Lagring kan ikke blokkere gjennomluftingen. Kneveggen samt ventilene i brannskillene skal ikke blokkeres eller tettes. Der er ikke tillatt til å fjerne kneveggene og legge gulv hele veien ut. Alle enderekkehus må ha de store «gamle» ventilene i gavlveggen og passe på at disse ikke er tette eller blokkeres. Det er ikke tillatt å skru i brannveggen mellom enhetene da dette kan ødelegge funksjonen til disse. Det er dampsperre i gulvet. Dersom det er behov for å bryte dampsperren, f.eks for montering av nye downlights, må det tettes forsvarlig rundt de nye åpningene.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger

som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles avløpsrør, samt vannrør fra og med avgreningen fra borettslagets felles vannrør er andelseiers ansvar
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

2) 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.

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

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

(5) I eget vedlegg til vedtektene følger oversikt over prinsipper knyttet felleskostnadene og innkreving av disse. Årsaken følger av §5-19, og er spesielt knyttet til utbygginger og tilbygg. Felleskostnadsnøkkelen (ref.punkt 6-1 (1)) baseres på summen av grunnbeløp og eventuelle tillegg.

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av

andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG

PRINSIPPER FOR FELLESKOSTNADER IHT. VEDTAK I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 09.05.2019

Endrede felleskostnader 2019
Basert på oppdatert informasjon om boareal, innhentet fra alle beboere høsten 2018, ble det gjennomført en felleskostnadsendring fra og med 1. februar 2019.
Etter ordinær generalforsamling iverksettes ny endring/presisering fra 1.august 2019.

Grunnbeløp
Alle boenheter i Oppsalgrenda har opprinnelig standard boareal i 1.- og 2. etasje på 2 x 38 til sammen 76 kvadratmeter (kvm). Beregnede felleskostnader for denne delen benevnes som "Grunnbeløp". På felleskostnadsgiroen vil det stå "Felleskostnader". Styret fastsetter enhetsbeløpet løpende etter behov, og justerer beløpet prosentmessig. Styret har videre lagt til grunn det gjeldende faktorprinsippet, som har vært praktisert siden 1988. Styret har forutsatt at samtlige leiligheter har vært 38,3 kvm i 1. og 2.etasje, samt en bod på 1,5kvm, men kjellerarealene er forutsatt 0.0 kvm. Viser til tabellen under for detaljer.

Tillegg
Boareal utover standard boareal benevnes som "tillegg". De senere årene har flere beboere bygget ut endeseksjonen, kjeller og/eller bygget ut inngangspartiet. Dette reguleres nå inn i felleskostnadene. Tillegg boareal er beregnet med ulike faktorer avhengig av type boareal. På felleskostnadsgiroene får man en egen linje pr. tillegg. Faktorprinsippet har vært praktisert siden 1988. Enhetsprisen fastsettes av styret, og reguleres dermed i takt med grunnbeløpet. Viser ellers til tabellen under for detaljer, inkl. et eksempel.

Felleskostnadsnøkkelen
Ny felleskostnadsnøkkel for andelen er basert på summen av grunnbeløp og eventuelle tillegg i tråd med tabellen under.

EKSEMPEL FOR VEDTEKTENE										
		Enhetspris 2019		kr 42			%-Endring		0 %	
LEIL	GRUNNBELØP (LIKT FOR ALLE)					TILLEGG (DE DET GJELDER)				SUM
	m2	faktor	enh.pris	leie	Areal	m2	faktor	enh.pris	leie	leie
1.ETASJE	38,3	1,0	kr 42,00	kr 1 609	1. ETG M/FULL TAKHØYDE	0	1,0	kr 42,00	kr -	**kr 1 609**
2.ETASJE	38,3	0,7	kr 42,00	kr 1 126	1. ETG M/SKRÅTAK + 2. ETG	16	0,7	kr 42,00	kr 470	**kr 1 596**
KJELLER	0	0,2	kr 42,00	kr -	KJELLER	23	0,2	kr 42,00	kr 193	**kr 193**
BODER	1,5	0,2	kr 42,00	kr 13	BODER	0	0,2	kr 42,00	kr -	**kr 13**
SUM	78,1			kr 2 747		39			kr 664	**kr 3 411**

Tillegg i vedtekter for Oppsalgrenda Brl.
Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak.

1. Innledning.

Disse retningslinjer omfatter utbygging av boenheter, terrasser, våtroms-arbeider og andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.
En viktig oppgave for styret er å vareta fellesskapets og berørte beboeres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for utbygging og andre bygningmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig utført håndverk kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet. For å sikre at utbygging og andre bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte, at offentlig regelverk følges og at borettslaget ikke løper unødvendig risiko, har styret utarbeidet disse retningslinjer. Andelseiere som planlegger utbygging eller andre tiltak vedrørende boenheter må gjøre seg kjent med og følge retningslinjene, som også skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og utførende entreprenør/håndverksfirma.

2. Søknad om Utbygging (tilbygg, påbygg)

2.1 Generalforsamlingen i Oppsalgrenda godkjenning av utbyggingsplaner.

Søknad om utbygging av av seksjoner skal legges frem som forslag til Generalforsamlingen. Vedtaket om godkjenning av utbyggingen krever to tredjedels flertall. Når generalforsamlingen har godkjent søknad om utbygging, skal det inngås en kontrakt (se vedlegg) mellom Oppsalgrenda Brl ved styret og beboer som ønsker å bygge ut. Kontrakten undertegnes av begge parter som beholder hvert sitt eksemplar.

2.2 Søknad til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Det er borettslaget som eier eiendommen, og hovedregel er at styret representerer borettslaget utad. Andelseiere som ønsker å bygge ut, får fullmakt av styret til å søke PBE om tillatelse. Arbeider skal ikke påbegynnes før PBE's godkjenning foreligger. Andelseieren skal orientere styret og levere kopi av PBEs godkjenning så snart den er mottatt.

2.3 Varsel til berørte andelseiere

Berørte andelseiere i borettslaget skal varsles før andelseier sender søknad til PBE. Med "berørte andelseiere" menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme bygning/rekke, eller i ende-boenhet i neste bygning/rekke, eller i boenheter hvis uteområde utbygger må ha atkomst over i forbindelse med utbyggingen. De berørte andelseierne skal bekrefte at de er varslet ved å signere på skjemaet "Varsel til berørte andelseiere" (se vedl. 2).

2.4 Ansvarsforhold og økonomi

Andelseieren er ansvarlig for utbygging av sin boenhet, så vel økonomisk som for at den faglige utførelsen blir tilfredsstillende. Andelseier skal benytte firma/person som er godkjent for ansvarsrett til å stå for utbyggingen. Styret skal informeres om hvilket firma/person med ansvarsrett som er valgt før utbyggingen starter. Byggverk og andre installasjoner, som f. eks. boder og terrasser, er å anse som andelseiers ansvar når det gjelder vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følge av dette. Ytre vedlikehold av godkjente utbygginger er imidlertid å anse som borettslagets vedlikeholdsansvar.
Utbygginger skal tilfredsstille gjeldende byggteknisk forskrift og andre relevante byggeregler. Styret kan gi pålegg for å sikre en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Kostnader ved dette påhviler utbyggende andelseier. Om utbyggingen ikke øker verdien av boenheten proporsjonalt med utbyggingens kostnader, har ikke borettslaget noe ansvar for eventuelt tap den enkelte andelseier måtte bli påført.

Andelseier som bygger ut har ansvar for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden. Dette gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Den enkelte utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere frister gitt av styret.

2.5 Borettslagets ansvar
For utbygginger som er foretatt etter at disse retningslinjene trådte i kraft (se punkt 8) plikter borettslaget ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig konstruksjon av utbyggingen, herunder feil ved prosjektering eller materialvalg, og uavhengig av om det er nåværende eller tidligere andelseier som har oppført tilbygget.

2.6 Andre forhold i forbindelse med utbygging
Adkomst til byggeplass skal fortrinnsvis skje over borettslagets fellesområder. Overskuddsmasse fra utgraving av fundament skal kjøres bort fra borettslagets område umiddelbart. Ved utbygging er andelseier ansvarlig for eventuelle flyttinger av koblingsbokser, omlegging av ledningsnett for vann og avløp, elektriske installasjoner, drenering osv. Utbyggingen må ikke hindre andre andelseiere eller borettslaget tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpssystemer og lignende. Utbygginger skal bringes til samme utvendige standard som boenheten for øvrig med hensyn til beising etc innen ett år etter at byggearbeidene ble påbegynt. Ved nyetablering eller utvidelse av kjellervindu skal størrelsen være maksimalt 110 cm bredt og 80 cm høyt.

2.7 Kontrollrutiner
For å sikre at utbyggingen har tilfredsstillende kvalitet, skal en kyndig konsulent valgt av styret besiktige og godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til konsulent dekkes av andelseier. Andelseier melder i god tid på forhånd fra til styreleder som sørger for at konsulent blir tilkalt til avtalt tid ved følgende faser i byggearbeidet:
1) Når fundamentarbeidet er ferdig, men før støping utføres.
2) Når råbygget er ferdig.
3) Når arbeidene er sluttført.
Andelseier plikter å rette seg etter de anvisninger som gis av konsulenten og må selv dekke eventuelle merkostnader dette medfører. Andelseier eller utførende entreprenør/håndverksfirma skal uoppfordret forevise tillatelsen fra PBE og byggetegninger for konsulenten.

2.8 Ferdigstillelse
Andelseier sender styret skriftlig melding om ferdigstillelse av utbygging. Borettslaget vil etter dette overta ansvaret for ytre vedlikehold (jf pkt 2.4 ovenfor) og bygningsforsikring. Felleskostnadene som påhviler boenheten vil bli justert for å dekke borettslagets merutgifter til forsikring, vedlikehold etc. Slike tillegg til felleskostnadene reguleres i henhold til borettslagets "husleienøkkel".
Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt ett år etter at utbyggingen ble påbegynt, kan borettslaget ferdigstille utvendig for utbyggers regning.
Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseieres rådighetsområde skal repareres og om mulig, føres tilbake til sin opprinnelige stand. Dersom andelseier overdrar/selger sin andel under utbyggingen, skal ny andelseier orienteres om vilkårene for utbyggingen og overtakelse av ansvaret ved å signere på kontrakten med borettslaget (jf pkt 2.2). Ved overdragelse/salg står nåværende eier ansvarlig for utbyggingen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

2.9 Salg/overdragelse av utbygget boenhet.
Ved salg/overdragelse av utbygget boenhet skal selger opplyse om ansvarsforholdene hva angår andelseiers ansvar for eventuelle feil ved utbyggingen som skyldes feilaktig konstruksjon, herunder feil ved prosjektering, eller materialvalg.

Vedlegg 1 til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Oppsalgrenda borettslag.

KONTRAKT OM UTBYGGING AV BOENHET

1. Denne kontrakt er inngått mellom Oppsalgrenda borettslag (OBOS Selskap nr. 0135) ved styret og andelseier.

2.Navn:..……..……..……..……..…….

Boenhet (leilighet) nr……..……

Adresse:..……..……..……..……..……..……..

Telefon nr…….…….

E-postadresse:…..……..……

3. Antall m² brutto boligareal som skal bygges ut:…..… m².

4. Andelseier bekrefter at berørte andelseiere/beboere er gjort kjent med planene for utbyggingen.

5. Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for utbyggingen som framgår av gjeldende "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Oppsalgrenda borettslag".

Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hver sitt.

Oslo, den ……., 202…

…… …… Andelseier

Vedlegg 2 til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Oppsalgrenda borettslag.

UTBYGGING AV BOENHET I Oppsalgrenda BORETTSLAG – VARSEL TIL BERØRTE ANDELSEIERE

Andelseier som planlegger utbygging:

Navn:……

Adresse:…….

Boenhet (leilighet) nr:…….

Følgende berørte andelseiere (se nederst) er varslet og har kvittert med dato, navn og adresse på skjemaet:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

Ifølge Oppsalgrenda borettslags "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak" pkt 2.3 om Varsel til berørte andelseiere, skal berørte andelseiere varsles og bekrefte ved å signere på skjemaet. Med berørte andelseiere menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme hus/rekke, eller i endeboenhet i neste hus/rekke eller i boenheter hvis rådighetsområde utbygger må gå over i forbindelse med utbyggingen.

Parkeringsplasser og garasjer

Kravet for å få tildelt en garasje- eller parkeringsplass er at andelseieren selv bor i Oppsalgrenda samt eier eller disponerer en bil.
Garasje- og parkeringsplasser tildeles løpende etter ansiennitetsprinsippet basert på innflyttingsdato og hver andel kan kun disponere en plass. Ansienniteten med hensyn til garasjeplass opprettholdes uavhengig av om andelseier har takket ja til parkeringsplass.
Leie for henholdsvis garasje- og parkeringsplasser fastsettes av styret.
Fremleie av plasser er ikke tillatt.
Stikkontakter som er montert i garasjene skal kun benyttes ved kortvarige behov som belysning, motorvarmer o.l. Disse skal ikke brukes til å lade el- eller hybridbiler. Til dette er det kun elbilladerne som er tillatt brukt.
Andelseiere som disponerer garasje skal gi adgang til garasjen slik at borettslaget kan utføre nødvendig vedlikehold, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren.
Ved eierskifte opphører leieforholdet på utflyttingsdatoen.
Ved grove brudd på disse vedtektene kan andelseier miste retten til å disponere garasje- eller parkeringsplass i en gitt periode.

0135 Oppsalgrenda Borettslag - Valgkomiteens innstilling 2026

A. Som styreleder for 1 år foreslås:
Marte Maren Holth Kampheimveien 45 D

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Trude Elisabeth Westby Kampheimveien 23 F
Geir Ove Kværk Kampheimveien 35 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Per Olav Grumstad Kampheimveien 49 A
Bjørn-Inge Haave Kampheimveien 51 C
Kari Noodt Poppe Kampheimveien 49 F

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Geir Ove Kværk Kampheimveien 35 A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:
Anders Ono Kampheimveien 27 D
Ivar Lars Johansen Kampheimveien 37 C
(-)

F. Som velferdskomité for 1 år foreslås:
(-)
(-)
(-)

I valgkomiteen for Oppsalgrenda Borettslag
Anders Ono /S/ Ivar Lars Johansen /S/ Truls Leenborg Haugen /S/

Sensitivity: Internal

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 135 **Selskapsnavn:** OPPSALGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for OPPSALGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950120479
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus - Storsalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Solheim, OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Ono og Fartein Slåttebrekk Orestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årets underskudd overføres egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Søknad om å bygge ny inngangstrapp i 43A

Fremmet av: Øyvind Gallefoss

Vi har en smijernstrapp som inngangstrapp i 43A. Vi vet ikke når denne ble etablert, eller hvorfor det ikke er en trapp i tre – slik som hos alle (?) de andre enhetene. Vi ønsker å fjerne smijernstrappen og erstatte den med en tretrapp liknende resten av borettslaget. Vi tenker ikke å utvide trappen på noen måte, bare bygge en ny tretrapp i tilsvarende størrelse.

Styrets innstilling
Søknaden støttes.

> **Forslag til vedtak:**
> 43A kan bygge ny inngangstrapp i tre.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Søknad om å bytte kjellervindu i 43A

Fremmet av: Øyvind Gallefoss

Vi ønsker å skifte ut kjellervinduet vårt på nordsiden av huset og bytte til en størrelse som oppfyller lovkravene til godkjent rømningsvei og er et vindu på 80 x 110 cm som er borettsalgets standard størrelse.

> **Forslag til vedtak:**
> 43A kan bytte ut kjellervinduet på nordsiden til et vindu på 80 x 110 cm som er borettsalgets størrelse.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Søknad om endring av kjellervindu i 25B

Fremmet av: Magni Skofteby og Håvard Høie

Vi søker med dette om tillatelse til å skifte ut og eventuelt utvide to kjellervinduer over plattingen i 25B. Vi ønsker å montere vinduer med maksimal størrelse inntil B110 × H80 cm, med fri åpning minimum B90 × H60 cm. Mindre vinduer kan bli valgt dersom vurdering av bæreevne eller andre bygningsmessige forhold tilsier det. Se skisse nedenfor for maksimal foreslått størrelse.

Formålet med tiltaket er å forbedre lysforholdene og å oppnå godkjent rømningsvei.

Arbeidet vil utføres av fagfolk. Det vil på forhånd gjennomføres nødvendige vurderinger av konstruksjon/bæreevne for å sikre at tiltaket ikke påvirker grunnmur eller andre felles bygningsdeler. Vi vil velge vinduer som harmonerer med eksisterende fasade.

Eventuelle nødvendige offentlige godkjennelser vil bli innhentet før arbeidet starter, og alle kostnader dekkes av oss som tiltakshavere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamligen godkjenner søknaden
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Oppdimensjonere kjellervindu under veranda i 45b

Fremmet av: Ann Kristin Devik

Kampheimveien 45b – Søker om å oppdimensjonere kjellervindu under veranda.

Vinduet er tidligere byttet fra original installasjon. Dagens vindu er 130 cm bredt og 50 cm høyt. Og er da ikke godkjent til «varig opphold» ihht dagens lovhjemler og Tek17.

Dagens krav er fri åpning på minimum 0,5 m bredde og 0,6 m høyde, der summen av bredde + høyde er minst 1,5 meter.

Vi søker om å få sette inn et nytt vindu med størrelse 130 cm x 80 cm, slik at krav til varig opphold og rømningsvei oppfylles. Endringen fra nåværende vindu er 30 cm høyere.

Vinduet er plassert under verandaen og er lite synlig for andre beboere, se vedlagt bilde.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter oppdimensjonering av kjellervinduet i 45b.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Utvide veranda 31-rekka

Fremmet av: Peter Skråvik, Idar Wiik, Siv-Hege Aavik og Fartein Orestad, 31 A-D

Vi søker med dette om godkjenning til å utvide verandaen tilknyttet vår rekke med 60 cm i dybden.

Bakgrunn for søknaden er et ønske om å få en veranda som er lik de øvrige verandaene på tunet og ellers i borettslaget. Flere enheter har tidligere fått godkjent tilsvarende utvidelser, og vi ønsker derfor å følge samme praksis.

Styrets innstilling
Styret støtter saken. Det er en forutsetning at alle bygger ut samtidig og at maksimal lengde er 3,2 meter.

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen godkjenner at eierne i rekke 31 kan utvide verandaen med 60 cm i dybden.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt under forutsetning av at alle bygger ut samtidig og at maksimal lengde er 3,2 meter.**

12. Forslag om sommerhøns i Rundingen

Fremmet av: Ingerid Birgitte Solheim Salvesen

Vi foreslår å gjennomføre et prøveprosjekt med å ha fire høner på fellesområdet i Rundingen i sommerhalvåret 2027, med mulighet for å fortsette påfølgende somre hvis beboerne på Rundingen ønsker det og styret godkjenner.

Fordeler: Høner er vennlige og morsomme dyr. Det er lærerikt og hyggelig for både barn og voksne med høns, og det fremmer bevissthet om hvor maten vår kommer fra. De legger egg som vi kan spise. De er gode i å gjenvinne matavfall: Det som en voksen person kaster av matavfall er nok for en høne å leve av. Både i anskaffelse og forsørging er det billige dyr. Det blir stadig mer populært for privatpersoner og borettslag å ha høns i hagen. Borettslag vi har høstet erfaringer fra sier at hønene blir en sosial møteplass for naboene, og at det er spesielt gøy og lærerikt for barna.

Potensielle ulemper – og tiltak: Hvis mat blir liggende ute over natta, kan det tiltrekke seg rotter og mus. Dette unngår man ved å lagre mat i metallbokser og sørge for å ta bort evt mat som hønene ikke har spist når de går inn for kvelden. Ingen av borettslagene vi har høstet erfaringer fra har hatt problemer med rotter. Høner kan også tiltrekke seg rev eller andre rovdyr. Dette unngår vi ved å lukke hønene inne i hønsehuset om kvelden (det er naturlig for dem å sove inne uansett), samt å sørge for at hønsenettingen rundt uteområdet deres er gravd litt ned i bakken så dyr ikke enkelt kan grave seg under. Enkelte hunder kan synes det er gøy å jage høner. Dette unngår man ved at høneansvarlig er til stede den tiden hønene går fritt utenfor nettingen sin, og etter hvert blir høner og hunder vant til hverandre. Katter er ikke noe problem, de pleier ikke bry seg. Høner bråker ikke mye, de kan kakle litt, men det er ikke høylytt, og små høneflokker trenger ikke hane.

Organisering: De enhetene som er interesserte danner en Hønegruppe, som igjen velger en leder. Beboere på andre tun er velkomne til å være med i gruppa. Hønegruppa får låne en del av fellesområdet til å sette opp et lite hønsehus, godkjent for borettslag, med et begrenset uteområde inngjerdet av hønsenetting. Hønegruppa leier sommerhøns av Eggchange.no, som leverer fire stk høner og henter dem igjen på sensommeren. Medlemmene setter opp en ukeplan der ansvaret for hønene fordeles på uker: Man har ansvaret i én uke, før neste medlem tar over neste uke etc. Den som har ansvaret får eggene. Ansvaret innebærer å gi hønene mat og vann på morgenen, gjerne slippe dem fritt en liten stund på ettermiddagen, låse dem inn på kvelden og rengjøre etter behov. De vi har høstet erfaring fra sier at dette tar ca en time hver dag, men også at det nødvendigste kan gjøres unna på ti minutter.

Kostnader og ansvar: Hønegruppa tar det fulle ansvaret for drift, stell og tilsyn av hønene, inkludert ansvar etter dyrevelferdsregelverk og eventuelle krav fra Mattilsynet. For å dekke driftskostnader + høneleie for en sommer vil det koste ca 5-6000 kroner totalt. Dette fordeles på medlemmene av hønegruppa (hvis vi er ti enheter som er med, blir det 5-600 kr på hver). Det inngås en enkel skriftlig avtale mellom lederen av Hønegruppa og borettslaget som regulerer bruk av fellesareal, ansvar, kostnader og varighet av prosjektet. Alle kostnader knyttet til prosjektet dekkes av hønegruppa. Dette inkluderer også eventuelle kostnader ved skader på personer, eiendom eller ved pålegg fra offentlige myndigheter. De vi har høstet erfaringer fra har ikke opplevd at hønene har gjort noe skade på verken personer eller eiendom, eller at hønene har kostet mer enn antatt. Hønegruppa ved leder tegner en enkel privat ansvarsforsikring som dekker privat hønsehold.

Plassering: Det er flere muligheter i Rundingen. Hønene trenger noe skygge. Et alternativ som peker seg ut er plassen bak søppelskurene på fellesområdet utenfor 43A: Det er vanskelig å bruke det området til noe annet og det er lite sjenerende for andre naboer. Nærmeste (og eneste i umiddelbar nærhet) nabo er også forslagsstiller,

så vi vet at det er i orden for dem. Men vi foreslår at endelig plassering bestemmes i Rundingen så alle kan bli hørt på dette.

Prøveprosjekt: Vi tester leie av fire høns sommeren 2027. På sensommeren leveres hønene tilbake. Da evaluerer enhetene på Rundingen i et nytt tunmøte: Hva fungerte og hva fungerte ikke? Sammen tar enhetene på Rundingen en beslutning om vi skal fortsette neste år eller ikke. Det er enkelt å fjerne hønsehus og netting hvis det avgjøres at vi ikke skal fortsette. Vi kan også bistå med råd og erfaringer hvis andre tun i borettslaget har lyst til å prøve det samme.

Tilsyn og tilbakekalling: Styret har rett til å føre tilsyn og til å trekke tilbake tillatelsen dersom det oppstår problemer, som for eksempel lukt, støy, skadedyr eller andre vesentlige ulemper.

Styrets innstilling
Forslaget støttes.

Styret understreker at denne typen disponering av fellesområdene ikke er vanlig praksis i borettslaget, og at andre slike saker fortsatt må behandles separat. Styret mener dette er et tiltak som kan gavne mange. Gjennomføringen som er foreslått er også satt opp slik at styret og borettslaget ikke har ansvar, men at dette er lagt hos gruppen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at det settes ned en Hønegruppe som inngår en avtale med styret om lån av et lite område av fellesområdet på Rundingen til et prøveprosjekt med fire sommerhøns sommeren 2027. Hønegruppa tar det fulle ansvaret for drift, stell og tilsyn av hønene, og alle kostnader knyttet til prosjektet dekkes av Hønegruppa. Styret har rett til å føre tilsyn og til å trekke tilbake tillatelsen dersom det oppstår problemer. Etter at prøveprosjektet er over, vedtas det på Rundingen hvorvidt ordningen skal fortsette eller avsluttes. Hvis det fortsetter, så bestemmes det på Rundingen for hvert år og gis tillatelse fra styret per år man fortsetter.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Forslag til generalforsamlingen – installasjon av varmepumper

Fremmet av: Espen Fornes

Forslag til generalforsamlingen – installasjon av varmepumper

I dag er det ikke tillatt for beboere i Oppsalgrenda borettslag å installere varmepumper. Varmepumper kan imidlertid bidra til bedre innetemperatur, lavere strømregninger og en mer miljøvennlig oppvarming.

I norske boliger går normalt 60–70 % av strømforbruket til oppvarming. En varmepumpe utnytter energien langt mer effektivt enn tradisjonelle panelovner, og kan levere 3–5 ganger så mye varme som strømmen den bruker.

Dette gir betydelige besparelser:

- Oppvarmingskostnader kan reduseres med 50–75 % (Strompriser, 2025)
- Mange husholdninger sparer 10 000–20 000 kroner per år (Strompriser, 2025)
- Strømforbruket til oppvarming kan reduseres med 60–80 %. (Energihuset VVS, 2025)

En varmepumpe kan i tillegg brukes som aircondition.

Med økende strømpriser vil slike tiltak ha stor betydning for både den enkelte beboer og samlet energibruk i borettslaget. Varmepumper anses derfor som et av de mest effektive enkelttiltakene for å redusere strømforbruk i boliger.

Vurdering av typiske bekymringer

Det er naturlig at en slik endring reiser noen spørsmål. Forslaget tar hensyn til dette:

● **Støy:**Moderne varmepumper er betydelig mer stillegående enn tidligere. Krav om støysvak modell, riktig plassering og nattmodus etter kl. 23.00 vil redusere eventuell sjenanse for naboer.

● **Utseende og fasade:** Krav om varmepumpehus i samme farge som bygget, samt kontrollert plassering, vil bidra til et helhetlig og ryddig uttrykk.

● **Vibrasjoner:** Påbud om vibrasjonsdempere reduserer både lyd og strukturoverførte vibrasjoner.

● **Rettferdighet:** Ordningen er søknadsbasert og lik for alle beboere. Styret sikrer lik behandling.

● **Kvalitet og kontroll:** Installasjon gjennom godkjente leverandører og styregodkjenning gir trygghet for at arbeidet utføres fagmessig.

● **Pris og leverandørvalg:** Ved at styret kan innhente flere tilbud, sikres konkurransedyktige priser og gode løsninger for borettslaget.

Samlet sett vurderes fordelene som klart større enn ulempene, spesielt når det stilles tydelige krav til installasjon og bruk.

Det ble gjennomført en demonstrasjon av varmepumpe 24.11.25 med godt oppmøte der folk fikk gode svar på det de hadde av spørsmål. Det var mange positive tilbakemeldinger på bl.a. bekymringen rundt støy.

På denne bakgrunn foreslås det å endre borettslagets vedtekter slik at installasjon av varmepumper tillates, under nærmere fastsatte vilkår.

Det foreslås videre at styret gis myndighet til å behandle og avgjøre søknader om installasjon av varmepumpe.

Forslag til vilkår:

● Installasjon skal utføres av godkjent leverandør. Ved valg av Daikin varmepumpe benyttes Eliso AS. Styret gis samtidig fullmakt til å innhente og vurdere 1–2 alternative tilbud fra andre leverandører (for eksempel Mitsubishi og Toshiba).

● Varmepumpen skal være av nyere og støysvak modell.

● Utedelen skal plasseres og driftes slik at støy for naboer begrenses mest mulig. Varmepumpen skal settes i støysvak modus (eller tilsvarende) fra kl. 23.00.

● Dersom utedelen monteres på åpen vegg, skal det bygges varmepumpehus i samme farge som bygget.

● Varmepumpen skal monteres med vibrasjonsdempere for å redusere støy og vibrasjoner.

● Det skal gjennomføres service på varmepumpene etter leverandørens instruks.

● Det skal konfereres med aktuell montør dersom det finnes andre tiltak som kan dempe støy og gjør plassert mest mulig hensiktsmessig.

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke.

Styret er enig i at det er viktig å se på muligheter for å redusere energiforbruk til oppvarming, og sørge for godt inneklima. Styret har de siste år gjennomført en energikartlegging som peker på mulige tiltak for å imøtekomme dette. Et viktig slikt tiltak er gjennomført i takprosjektet med bedre isolering mellom andre etasje og loft, som reduserer oppvarmingsbehov. I sammenheng med takprosjektet er det også sikret eller etablert gode luftemuligheter gjennom ventiler i alle enheter, som sørger for bedre inneklima. Styret mener derfor at varmepumper ikke nødvendigvis vil ha effekt i like stor grad som tidligere.

Forslaget til vedtak forholder seg ikke til den eksisterende og originale ventileringen i våre boliger, som baserer seg på inntrekk gjennom ventiler i vegger og vinduer og utlufting gjennom takventil på bad i andre etasje. Erfaring viser at det blant annet kan oppstå fukt-utfordringer dersom denne ventileringen ikke fungerer godt i hele boligen. Generalforsamlingens vedtak fra 2025 innebar nettopp at utredning av varmepumper måtte «sees opp mot den senere tids installasjon av ny ventilasjon i boenhetene». Styret har ikke sett noe notat som vurderer dette elementet, og det er ikke nevnt i forslaget til vedtak.

Styret oppfatter at tillatelse til varmepumper er et tiltak med såpass store konsekvenser at det behøver en grundig utredning. Etter styrets mening er demonstrasjonen av en varmepumpe i én leilighet ikke en reell demonstrasjon og utprøving av elementer som støy og vibrasjon.

Forslaget har fokus på strømforbruk hva angår fordeler, og støy og utseende hva angår ulemper, men går ikke inn i dette i detalj. Eksempelvis savner styret – i tillegg til poenget om ventilering – informasjon om reelt lydnivå ved flere pumper på samme rekker/tun, og konkrete forslag/løsninger angående plassering gitt ulike boliger. Etter styrets mening er det ikke mulig å ta stilling til installasjon av varmepumper på dette grunnlaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at under vedtekt § 4-3 opprettes et nytt punkt «Styret kan gi beboere tillatelse til installasjon av varmepumpe, i tråd med vilkår fastsatt av generalforsamlingen.»
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

14. Sykkelparkering gjennom mer rettferdig bruk av borettslagets garasjer

Fremmet av: Daniel Rees

På generalforsamlingen 2025 ble det satt ned en sykkelparkeringskomite med oppdrag å “utarbeide forslag til etablering av sykkelparkering under tak i Oppsalgrenda borettslag”. Forslaget skulle legges frem for generalforsamlingen 2026.

Sykkelparkeringskomiteen har bestått av Ingerid Salvesen, Ragnhild Maria Wille Jordheim, Ivar Lars Johansen, Natalya Elisabeth Sarch, Daniel Rees, Line Løkken Svendsen og Idar Wiik.

Komiteen har hatt flere møter, gjennomført samtaler/tunmøter på flere av tunene for å hente innspill og synspunkter fra beboerne, samt gjennomført en behovsundersøkelse blant beboerne i borettslaget.

Basert på tilbakemeldingene fra beboerne og vurderingene av disse, fremmer alle medlemmene av sykkelparkeringskomiteen, unntatt Ivar Lars Johansen, et forslag om å omdisponere enkelte av borettslagets garasjeplasser til sykkelparkering når de blir ledige.

Forslagsstillerne viser til at dette er den klart rimeligste og enkleste måten å løse det betydelige behovet for sykkelparkering som er avdekket i undersøkelsen. Det innebærer i praksis ingen kostnader for borettslaget, eller behov for å bygge ned grøntarealer. Det gjør også at langt flere beboere enn i dag får tilgang til garasjene som er et felleseie for alle beboerne i borettslaget. I dag har 26 % tilgang til garasjene, om tre plasser omdisponeres til sykkelparkering vil dette tallet kunne dobles til 54 %.

Viser til komplett saksfremlegg:
https://docs.google.com/document/d/1WQtSTHmGzvbPFOIhhnjRimCzqy-L5LhdNn41IAXZ27g/edit?pli=1&tab=t.0

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke.

Styret er positive til å se på muligheter for felles sykkelparkering under tak, og takker arbeidsgruppen for en grundig utredning inkludert spørreundersøkelse. Styret er derimot usikre på om det innkomne forslaget vil gi en god løsning på behovet for sykkelparkering, ikke minst fordi arbeidsgruppens spørreundersøkelse ser ut til å vise at det ikke er nok beboere som er positive til å løse behovet gjennom omdisponering av garasjeplasser, eller at betalingsvilligheten for sykkelplass er stor nok.

Prinsippet for OBOS sin tildeling av garasjeplasser innebærer et engangsgebyr på 850 kr hver gang en beboer tildeles garasjeplass (eller parkeringsplass), for å endre fakturering av disse plassene. Så vidt styret forstår, vil et slikt gebyr måtte betales også av hver enkelt beboer som tildeles sykkelplass i garasje. I tillegg vil alle som har sykkelplass i garasje måtte betale en månedlig kostnad for sin andel av garasjen. For tiden er denne kostnaden per garasje litt over 800 kr. I sum ser det for styret ut som at disse kostnadene vil ligge i overkant av hva betalingsvilligheten for sykkelparkering er i borettslaget (i følge spørreundersøkelsen).

Styret er usikre på om det faktisk er plass til 8 sykler i hver garasje, gitt at flere av syklene potensielt er av en viss størrelse. Dersom det viser seg at det er plass til færre, vil gevinsten av denne omdisponeringen bli mindre, og månedlige utgifter per sykkelplass øke.

Styret bes i forslaget om å ta stilling til om det er mulig med lading i garasjer. Det er i så fall nødvendig å se på tekniske muligheter for dette, men det er trolig ikke gode løsninger i våre systemer for å fordele strømkostnader for slik lading på de det gjelder.

Styret bemerker for øvrig at etablering av sykkelparkering i garasje sentralt plassert i borettslaget, og/eller i to garasjer ved siden av hverandre, vil måtte innebære at man pålegger noen med allerede tildelt garasjeplass å bytte garasje, dersom det ikke tilfeldigvis blir ledig to garasjer ved siden av hverandre. Det innkomne forslaget legger ikke opp til slikt pålegg om å flytte noen som i dag disponerer garasje, og det er derfor overveiende sannsynlig at eventuelle sykkelparkeringer vil være plassert på 2-3 ulike garasjer.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Legg til “egen” på linje 1 i vedtektenes vedlegg om parkeringsplasser og garasjer.
> 2. Legge til “Styret kan reservere garasjeplasser til bruk for sykkelparkering. Andelseiere som ikke har garasje- eller parkeringsplass skal prioriteres til sykkelparkering.” på siste linje av vedtektenes vedlegg om parkeringsplasser og garasjer.
> 3. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å organisere tildeling av garasjeplasser til sykkelparkering, med følgende føringer:
> a) De to neste garasjene som blir ledige, skal omdisponeres til sykkelparkering.
> b) Dersom det er mulig, bør garasjene samles mest mulig sentralt i borettslaget.
> c) Tilgjengelige plasser fordeles blant de som er interessert ved hjelp av loddtrekning for ett år om gangen.
> d) Ingen kan få tildelt mer enn én plass, før alle interesserte har fått minst én plass.
> e) Man står fortsatt på venteliste til egen parkeringsplass/garasjeplass om man får tildelt plass til sykkelparkering.
> f) Leie tar utgangspunkt i leie av garasjeplass som fordeles på brukerne, men med rom for påslag dersom det er behov for å finansiere mindre tilpasninger av garasjen.
> g) Styret avklarer om det skal være forbud mot å lade elsykkel.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

15. Forslag om endring av vedtektene for å la generalforsamling ta stilling til felling av trær

Vi foreslår å endre vedtektene i borettslaget slik at søknader om felling av trær behandles på generalforsamling, slik som for eksempel utvidelser av kjellervinduer og andre bygningsmessige endringer behandles i dag.

Bakgrunn

Trærne, og i særdeleshet de store furutrærne, utgjør særpreget i Oppsalgrenda borettslag. De gir viktige bidrag til bomiljøet, utearealer, fordrøyning av overvann og biologisk mangfold. Mange av oss har flyttet hit de senere årene, og trærne og de naturlige omgivelsene var for oss en helt avgjørende grunn til at vi flyttet hit.

Dagens vedtekter i borettslaget stiller svært strenge krav til behandling på generalforsamling og minst to tredels flertall for at styret skal kunne gi tillatelse til "ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold".

Praksis i dag er imidlertid at trefelling ikke er omfattet av dette. Det betyr at mens marginale utvidelser av kjellervinduer i en enhet må vedtas med to tredels flertall, kan et 100 år gammelt furutre felles uten at saken er behandlet i generalforsamling.

Dagens praksis

Styret vedtok i 2012 dagens retningslinjer for felling av trær. Retningslinjene er tilgjengelige på Vibbo. Overordnet heter det følgende: "På generelt grunnlag er styret restriktive når det gjelder felling av trær. Især de mange gamle furutrærne ønskes bevart, da disse er med på å gi borettslaget sitt særpreg."

Det er betydelig skjønn involvert i saksbehandlingen. Dagens styre har selv på Vibbo redegjort for sin fortolkning av retningslinjene:

"Borettslagets retningslinjer for felling av trær (som vist nedenfor) gir overordnede retningslinjer for prosessen rundt felling av trær på borettslagets område. Denne lister opp ulike forhold som kan være aktuelle: sikkerhet, alder, utbygging og lysforhold, men er ikke en uttømmende liste over scenarioer som kan ligge bak en mulig trefelling.

Styrets forståelse er at beslutninger om trefelling som følge av sikkerhet, alder og sykdom kan fattes av styret. I slike tilfeller vil styret som regel søke støtte hos arborist før beslutning fattes.

I andre tilfeller der beboere eller styret av ulike grunner mener et tre bør felles skal beslutningen tas gjennom en avstemning blant berørte beboere. For å sikre en mest mulig objektiv vurdering av hvem som regnes som «berørte beboere» har styret besluttet at hovedregelen er at rekker som grenser til området/tunet der treet står regnes som berørte. I enkelte tilfeller kan også andre rekker i umiddelbar nærhet regnes som berørte. Før beslutning om felling legges frem for avstemning skal styret, eventuelt i samråd med arborist, vurdere om problemet kan løses med beskjæring av treet fremfor felling."

Dagens praksis er altså at der utgangspunktet ikke er sikkerhet, alder og sykdom, så behandles ønsker om felling av trær skjer etter en avstemning blant beboere som grenser til området/tunet der treet står.

Vi mener denne avgrensningen er unaturlig. Når borettslaget har fellesareal som kan brukes likt av alle, så er det også rimelig at alle får stemme over hva som skjer med trærne. Samlet sett utgjør trærne særpreget i borettslaget, og vi er alle eiere av eiendommen sammen.

I tillegg er det også slik at trærne i borettslaget er synlige blant langt flere enn de nærmeste enhetene. I to konkrete søknader som styret har behandlet i fjor vinter, står mange av forslagsstillerne selv i en situasjon hvor de ikke har fått være med på å ta beslutning om trær som er svært synlige og dominerende fra deres egne seksjoner. Dette oppleves svært urettferdig.

Det finnes gode grunner for å ha en enklere prosess for frukttrær og busker enn for større trær. Vi foreslår derfor å presisere at beslutningsmyndigheten for busker og frukttrær ligger i tunmøter.

Nærmere om vårt forslag

I vedtektene §8-3 står det følgende:

(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

Forslaget innebærer å legge til "trefelling", slik at nytt pkt. 1 lyder "ombygging, påbygging, trefelling, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Unntak er for frukttrær og busker behandles i tunmøter"

Konsekvensen av dette vil være at søknader om trefelling vurderes av styret, men at det i stedet for begrenset avstemning blant noen av borettslagets medlemmer, vil styret legge frem søknadene for behandling på generalforsamlingen. Det vil være krav om to tredels flertall for å beslutte trefelling.

Det vil finnes situasjoner der det av sikkerhetsmessige grunner er nødvendig å felle trær. Forslaget åpner for at styret kan beslutte felling i spesielle situasjoner der det ikke er forsvarlig å vente til generalforsamling, med henvisning til "vanlig forvaltning og vedlikehold".

Saken fremmes av:

Stine Marie Hoggen og Ove Øyås (25A)

Håvard Høie og Magni Skofteby (25B)

Karoline Fossland og Magne Tveiten (27A)

Daniel Rees og Ingrid Liland (27B)

Julie Nåvik Hval og Henrik Hansen (29D)

Peter Brekke Skråvik og Ingunn (31A)

Sara Ege Grindaker og Fartein S. Orestad (31B)

Idar og Meri Wiik (31C)

Natalya Sarch og Paul Troost (33A)

Gry Herefoss og Kjell Olsen (33C)

Siv-Hege Aavik og David Berg Patey (31D)

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke.

Styret er positive til kjernen i forslaget, om at felling av store trær med annen begrunnelse enn sikkerhet og sykdom, skal avgjøres av generalforsamlingen. Styret er enig i at forvaltning av fellesområdene er viktig for alle beboere i borettslaget, og at dette er en type beslutning som hele borettslaget bør få stemme over.

Allikevel mener styret at det innkomne forslaget er problematisk ved at det innfører tunmøtet som en beslutningsarena for felling av busker og frukttrær. Selv om tunmøter kan være gode arenaer for å diskutere saker blant beboere på de aktuelle tun, kan det etter styrets mening ikke ha noen formell funksjon for å vedta saker som f.eks. felling av busker og mindre trær/frukttrær. Styret mener derfor at annet vedlikehold av mindre trær, frukttrær og busker bør følge etablert praksis. I tillegg ønsker styret en mer presis forslagstekst ved at det spesifiseres at det er felling av de store trærne som skal avgjøres på generalforsamlingen. Dette vil unngå misforståelser omkring hvilke trær som omfattes av begrepet «trefelling». Det vil også inkludere store frukttrær som det vil ta svært lang tid å få erstattet, men som kan felles uten generalforsamlingens behandling slik det innkomne forslaget står.

Styret støtter derfor ikke det innkomne forslaget, og fremmer følgende alternative forslag for avstemning på generalforsamlingen/årsmøtet.

Styrets alternative forslag

Vedtektene §8-3 annet ledd første punkt presiseres med følgende ordlyd (tilføyelse i kursiv): 1. ombygging, påbygging*, felling av store trær (over 5 meter)* eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Vedtektene §8-3 annet ledd første punkt presiseres med følgende ordlyd (endring i rød): 1. ombygging, påbygging, trefelling eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Unntak for frukttrær og busker som behandles i tunmøter.

> Forslag til vedtak 2:
> Vedtektene §8-3 annet ledd første punkt presiseres med følgende ordlyd (tilføyelse i kursiv): 1. ombygging, påbygging, felling av store trær (over 5 meter) eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

16. Sak fra styret: Endring ev vedtektene

Vedtektene og husordensreglene beskriver ansvar og retningslinjer for oppbevaring av brannfarlig materiale/gjenstander, og for vedlikehold og kontroll av brannslukkere. De sier derimot ikke noe om ansvar for brannvarslere i leilighetene. Styret foreslår å legge til en formulering i vedtektene i tråd med dagens praksis om at beboerne har ansvar for at det er installert fungerende brannvarslere, og at styret besørger slike varslere.

Styrets innstilling
Forslaget støttes.

> **Forslag til vedtak:**

> Følgende underpunkt legges til under vedtektenes punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: "(10) Andelseieren er ansvarlig for at det er minst én brannvarsler i hver etasje av boligen (unntatt loft), og at disse fungerer og testes årlig. Borettslagets styre besørger inntil 3 varslere til hver andelseier."
>
> ✓ **Vedtatt.**

17. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Marte Maren Holth

Følgende stilte til valg:
Marte Maren Holth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Geir Ove Kværk
Trude Elisabeth Westby

Følgende stilte til valg:
Geir Ove Kværk
Trude Elisabeth Westby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Olav Grumstad
Bjørn-Inge Haave
Kari Noodt Poppe

Følgende stilte til valg:
Per Olav Grumstad
Bjørn-Inge Haave
Kari Noodt Poppe

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Lars Johansen
Anders Ono
Ingerid Birgitte Solheim Salvesen

Følgende stilte til valg:
Ivar Lars Johansen
Anders Ono
Ingerid Birgitte Solheim Salvesen

Velferdskomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Høie
Anne-Mari Gjestvang Moe
Idar Wiik

Følgende stilte til valg:
Håvard Høie
Anne-Mari Gjestvang Moe
Idar Wiik

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Ove Kværk

Følgende stilte til valg:
Geir Ove Kværk

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marte Maren Holth

Følgende stilte til valg:
Marte Maren Holth

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:
Kampheimveien 29B, 0685 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 244, andelsnr. 21 i OPPSALGRENDA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260246

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Selma Nygaard Thorkildsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 979 77 514

E-post: selma.nygaard.thorkildsen@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.
