PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KAMPHEIMVEIEN 45D

Vedlegg

Planskisser

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Ferdigattester

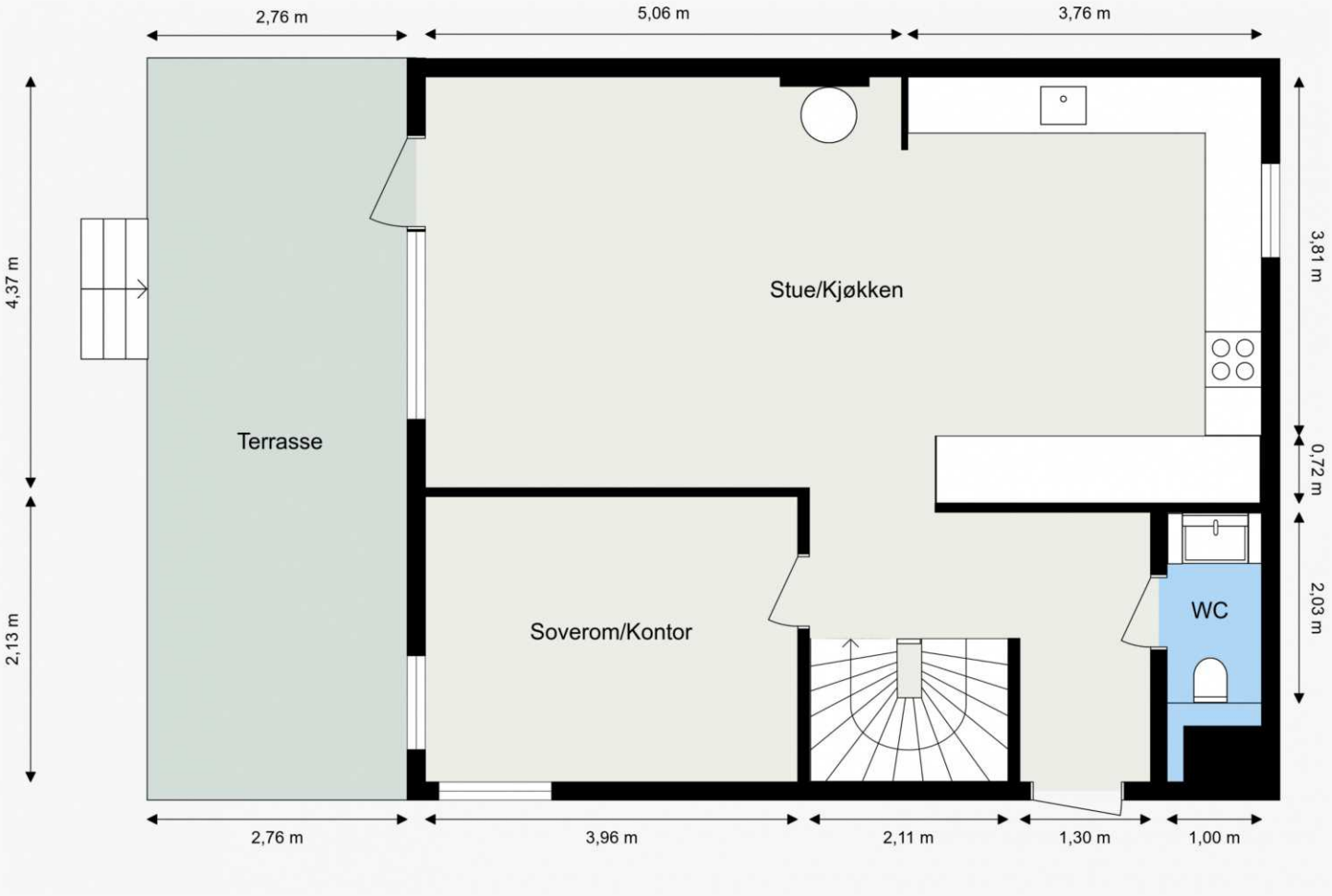
Byggetegninger

Nabolagsprofil

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra forretningsfører



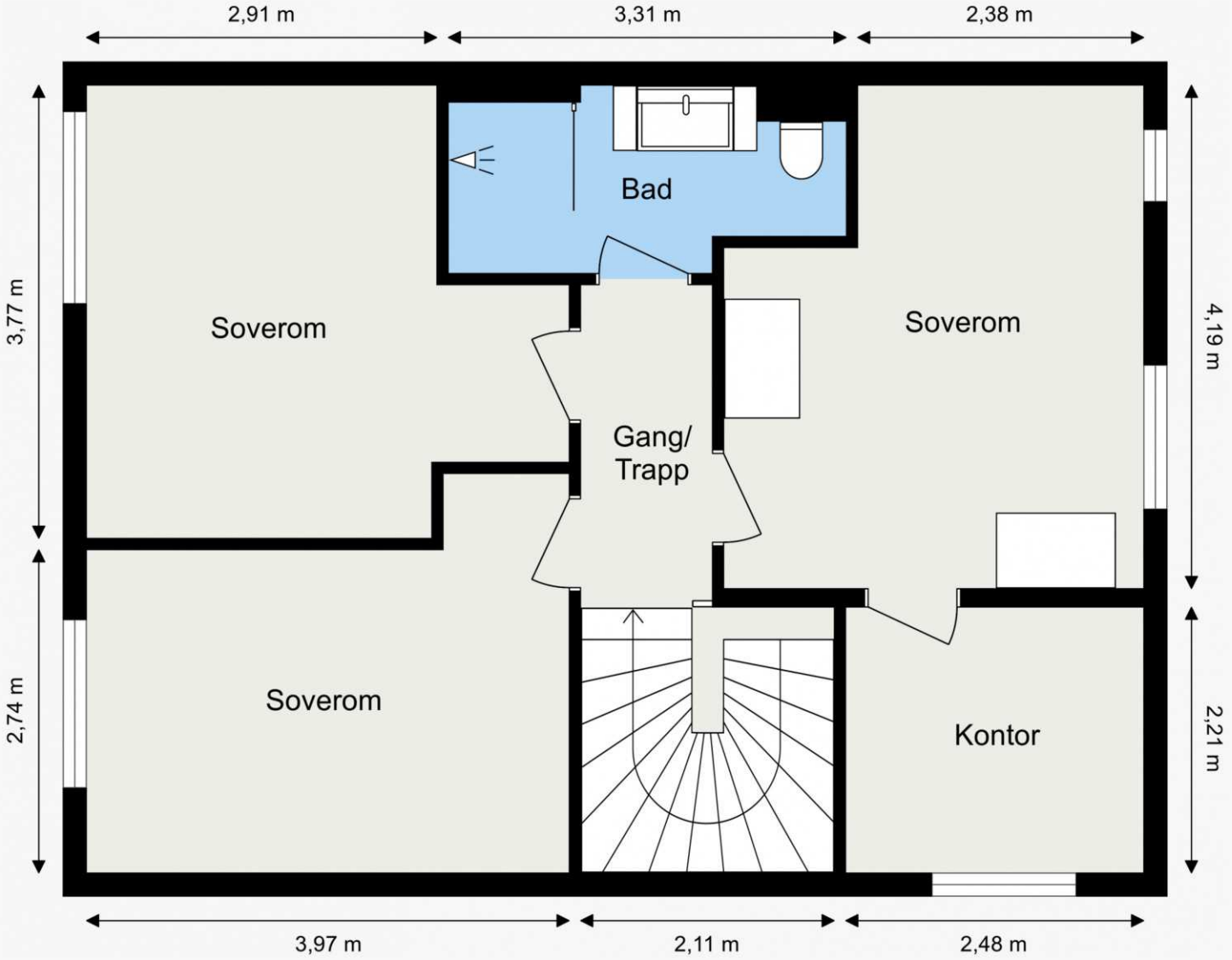
1. Etasje

Kampheimveien 45D

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



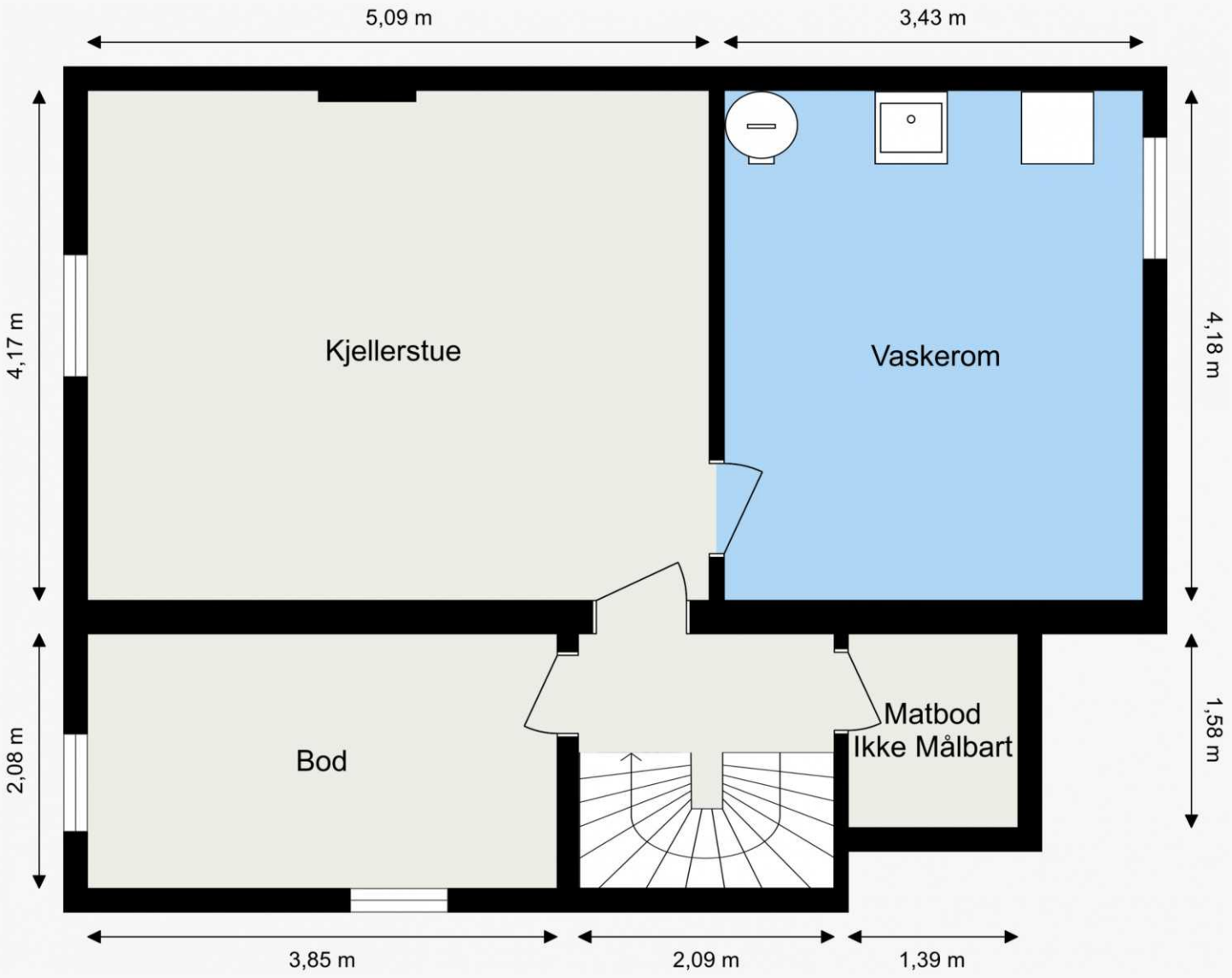
2. Etasje

Kampheimveien 45D

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



Kjeller

Kampheimveien 45D

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Kampheimveien 45 D, 0685 OSLO
OSLO kommune
gnr. 146, bnr. 244
Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 **Rapportdato:** 17.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25035 **Referansenummer:** KS4625

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

ms@taksator.no

924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Utbygd rekkehus over 3 plan med veranda, beliggende i etablert boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Boligen holder en gjennomgående normalt standard.

Naturlig avtrekksventilasjon i boligen.
Frittstående peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i kjeller.

Multiform kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv fra 2019 i regi av eier.
Dusjsone med glassvegg og veggmontert klosett.
Dokumentasjon foreligger.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvaks på vaskerom i kjeller.

Wc-rom med adkomst via entrè/gang.

Lagring på råloft.
Utebod.

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

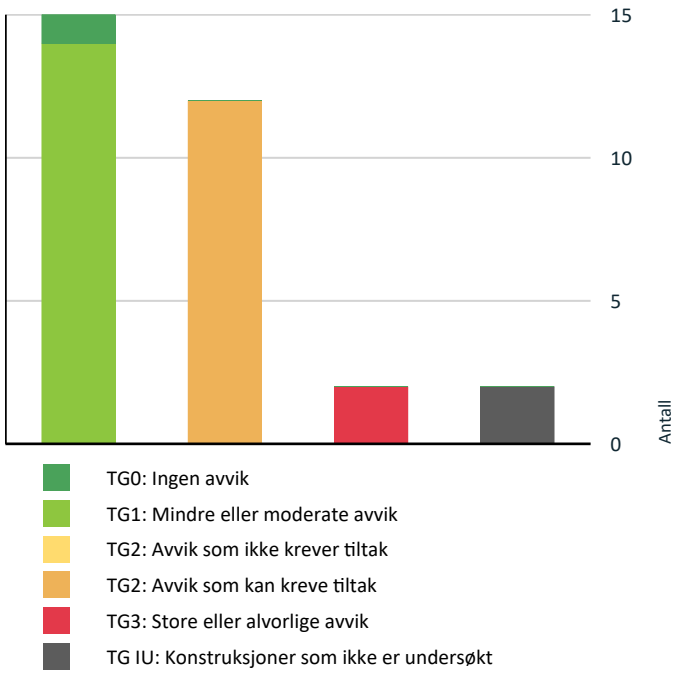
Utbygd rekkehus over 3 plan.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til byggemeldt byggetegniger fra 2012.
- Kjellerstue er tegnet inn som bod.
Ellers stemmer det med dagens bruk.

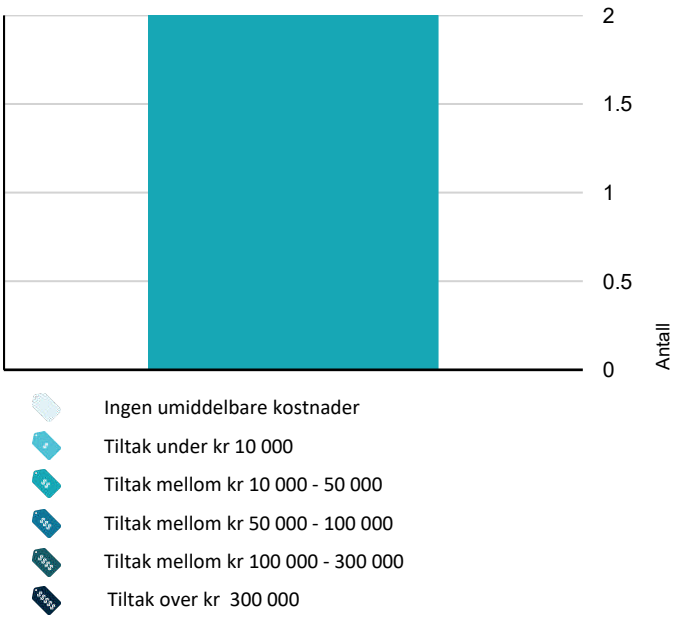
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at 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 i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
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.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv 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 - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen 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.

Sammendrag av boligens tilstand

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Utbygd rekkehus over 3 plan.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Eldre vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Wc-rom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

UTBYGD REKKEHUS OVER 3 PLAN.



Byggeår
1954

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygg i kjeller, 1.etasje og 2.etasje. ferdigattest foreligger med dato:03.06.2014

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010 og 2013.
Gjelder vindu i kjellerstue (2010) og soverommene i 2.etasje (2013).

–

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

TG 2 Eldre vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988 og 1992.
Eldre vindu med 1-lags glass på vaskerom.

–

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

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

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 påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Verandadør i trerammer og isolerglass fra 1988.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert 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 påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entredør

Tett entrèdør.

–

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjon med trapp ned til felles areal.
Terrassebord, verandaen var stedevis dekket med snø/is på befaring.
Markise er montert på yttervegg over dør og vindu.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden ble målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Gjelder trapp fra veranda til felles areal.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

Rekkehus i mur/betong- og trekonstruksjoner.
Støpt gulv på fast masse/fjell i kjeller og etasjeskillere i tre antas isolert med mineralull.
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 1 Overflater

Tilstandsrapport

Kjeller:
Gulv:
Flislagt gulv i gang/trapperom (noe nivå forskjeller)
Laminat gulv i kjellerstue.
Støpt gulv i bod og i matbod.

Vegger:
Pusset mur og glatte malte flater.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i kjellerstue målt til ca. 1,94 m.

1.etasje:
Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
Ellers parkett.

Vegger:
Malt panel og glatte malte flater.

Himling:
Glatte malte flater.
Himlingshøyden ble målt i stuen til ca. 2,32 m.

2.etasje:
Gulv:
Parkett.

Vegger:
Glatte malte flater.

Himling:
Glatte malte flater.
Noe skråtak på ett soverom og kontor.
–

På befaring ble det påvist noe knirk i gulv.
På befaring ble det påvist noe riss i veggflater.

Det ble observert noe bom i fliser i entré/gang.
Dette har ingen konstruksjonsmessig konsekvens.

Ellers ingen unormale avvik registrert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.
Etasjeskiller i tilbygg med leca-plank.
Støpt gulv i kjeller.
–

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:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20 mm i 2.etasje på to soverom.
På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 40 mm i kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med dør i stuen for vedfyring.
Stålplate 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.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i kjellerstue (på et typisk utsatt sted).
Ingen unormale avvik registrert.
Dette er ingen garanti for at det ikke kan være avvik om man ved en senere anledning åpner konstruksjoner.

Ved hulltaking i kjellerstue ble det påvist bruk av plast i konstruksjonen. Dette er uheldig løsning da det ved evt. fuktinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen, kan oppstår kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.
–

På befaring ble det påvist saltutslag på murvegg i matbod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper må monteres på vegg.
På befaring ble det påvist at håndløper ligger på lagringsloft.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med 1 speil.

–

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

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entrè/gang.
Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2019.
Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Arbeid er utført av Funksjonell VVS.

–

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malte himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,28 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Det ble påvist noe flatt gulv utenfor dusjvegg, ved evt lekkasjevann kan det være fare for vannansamlinger der.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i dusjsonen, med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Det foreligger bilder/dokumentasjon på membran ved sluk.

–

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Dusjsone med glassvegg, regnfallsdusj, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte ved terskel

2. ETASJE > BAD

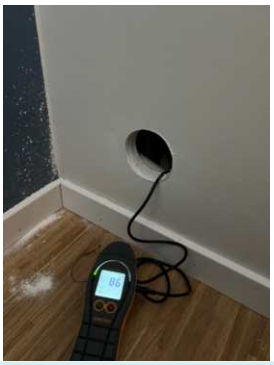
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom med adkomst via kjellerstue.

–

Ved endring av bruk bør rommet vurderes på nytt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Panel på vegger og i himling.

Himlingshøyden ble på vaskerom målt til ca. 1,93 m.

–

På befaring ble det påvist forskjellige panel typer og det manglet panel i deler av himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gjennstående arbeid bør gjøres ferdig.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med panelovn på vegg.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 18 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Eldre støpejernssluk.
Ukjent om det foreligger membran på gulv.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Utslagsvask montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Ingen luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke utført hulltaking da våtsonen (utslagsvask grenser til murvegg/yttervegg).
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Eldre Multiform kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i heltre og ved platetopp er den dekket med fliser.
Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt er montert.

–

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.

–

På befaring ble det påvist at platetopp ikke er senteret i forhold til ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe slitasje på fronter og benkeplate.
Noe slitasje på henglser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner, men oppgradering/vedlikehold bør påregnes.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesonen.

–

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

SPESIALROM

1. ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt wc-rom med varme på gulv.
Glatt malt himling med downlights.
Servant montert på vegg med speil over.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Elektrisk avtrekksvifte på vegg og luftespalte mellom dør og terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende vannrør i plast (Pex).
Det er montert ett fordelerskap på soverom i 2.etasje.
Drenering til rom med sluk.
Stoppekran på vaskerom.

–

Kobberrør på kjøkken og på vaskerom
Dette bør vurderes å oppgraderes sammen med evt kjøkken/vaskerom på sikt.

–

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.



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Avløpsstamme i støpejern, antas å være fra byggeårene.

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

–

Opplyst av selger etter befaring:
Ventilasjon i 2. etg er vedtatt av styret i borettslaget å utbedre, ved å sette inn ventiler i forbindelse med takprosjektet.
Det kan gis nærmere informasjon ved å ta kontakt med styret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at det ikke er tillufts ventiler i 2.etasje.

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

• Andre tiltak:

Det bør monteres tillufts ventiler i 2.etasje.

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom i kjeller (rom med sluk).
200 L med produksjonsår 2013.

Berederen er tilknytter strømnettet med fast bryterstyrt kobling.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.
Gulvvarme i entré/gang, wc-rom 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.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i kjeller (matbod).
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 13 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja april 2022; innstallering av platetopp og komfyrvakt, utført av Falknor elektro AS
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   april 2022; innstallering av platetopp og komfyrvakt, utført av Falknor elektro AS
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

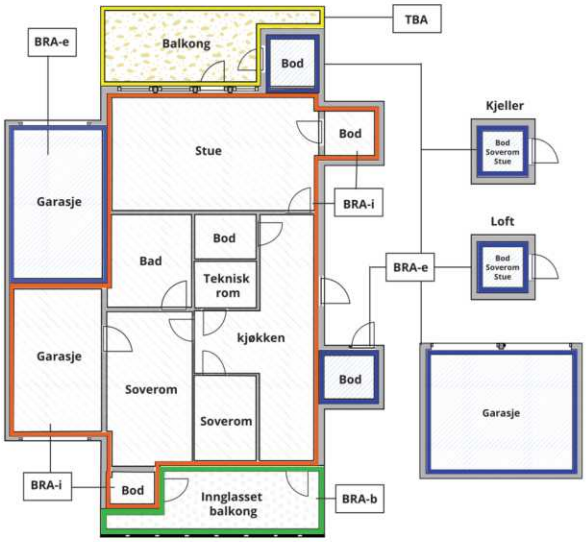
Hva er måleverdig areal?

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 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

Utbygd rekkehus over 3 plan.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	58			58	
1. Etasje	59			59	19
Kjeller	50			50	
Utebod		6		6	
SUM	**167**	**6**			**19**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang/trapperom, Bad, 3 Soverom, Kontor		
1. Etasje	Entré/gang, Wc-rom, Kjøkken/stue, Soverom/kontor		
Kjeller	Trapperom/gang, Kjellerstue, Vaskerom, Bod		
Utebod		Bod	

Kommentar

Loft:
Råloft (uisolert) med adkomst via luke i gang/trapperom.
Gulvarealet er målt til ca. 32 m²(skråtak), brukes til lagring.

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

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, wc-rom, soverom/kontor og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til veranda med ett gulvareal på ca. 19 m² (TBA).

Kjeller BRA-i:
Trapperom/gang, matbod, bod, vaskerom og kjellerstue.

–

Utebod BRA-e:
Utebod med ett gulvareal på ca. 5,6 m².

Matbod i kjeller etasjen er ikke målbar pga lav himlingshøyde.
Himlingshøyden ble målt til 1,75 m.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Det er større utsparings areal i trappen enn selve trappen, dette utgjør ca. 1 m².

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

–

Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til byggemeldt byggetegniger fra 2012.
- Kjellerstue er tegnet inn som bod.
Ellers stemmer det med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av eier/selger:
2023: Malt vegger, tak, lister, brannmur og vindu i stue og kjøkken. Utført av maler Trond Holst, Nyans1service AS
2023: Sliping av gulv i stue og kjøkken, samt kjøkkenbenk, Utført av Norgulv AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet rom i kjeller brukes i dag som kjellerstue, vaskerom og bod. Disse rommene er ikke godkjente som varig opphold som f.eks soverom pga himlingshøyden.
Himlingshøyden ble målt til 1,94 m i kjellerstue.

–

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Utbygd rekkehus over 3 plan.	157	10

Kommentar

Utbygd rekkehus over 3 plan.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevn
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.
S-rom er innvendig bod i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Hilde Stølevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	244	0	0	23036.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kampheimveien 45 D

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
171/OPPSALGRENDA BORETTSLAG	950120479	171	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Martin Stølevik og Hilde Stølevik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
71	7 200	19 258	*31.12.2024*	506 000	*01.02.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Utbygd 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

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 10.342,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 6.293,-
Leietillegg påbygg 1.681,-
Tillegg påbygg 1.176,-
Tillegg kjeller 953,-
Bredbånd 239,-

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.

Boligselskapets hjemmeside: www.oppsalgrenda.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus og flermannsboliger.
Bygning oppført i 1954 i mur- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Rekkehus ble bygget ut i 2013, ferdigattest foreligger.

Borettslaget består av 16 rekkehus og 74 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1954 og tomten ble kjøpt i 1986.

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. Estimert totalkostnad for prosjektet er ca. 35 millioner. Styret har estimert at dette vil føre til en økning av felleskostnadene på 55 %. Prosjektet er i gang, ukjent når det skal være ferdig.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87839466	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.02.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	13.02.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.02.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KS4625

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Stølevik	Martin Stølevik

Gateadresse
Kampheimveien 45D

Poststed	Postnr
OSLO	0685

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250023

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se Boligmappa. Renovering av ekstisteredne baderom 2 etg og klossetrom 1 etg. Samt utskifting av vann og avløp for baderom..
Arbeid utført av	VB Funksjonell VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se Boligmappa. Det er lagt ny topp/smøre membran, isolasjon og varmkabler i gulv. Gulv overflaten er med, påstøpog nye fliser. På vegger er det lagt Litex våtromsplater og fliser.Mellom gulvmembran og Litexplater er det benyttet Smøremembran og sikkerhetsduk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se Boligmappa. Arbeid gjort i forbindelse med oppussing av bad og klosettrom.
Arbeid utført av	VB Funksjonell VVS AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innsig av fukt/vann for ca 8-10 år siden i bod i kjelleretasjen, før drenering utvendig (som ble gjort i regi av Oppsalgrenda borettslag) kom ordentlig på plass. Ingen innsig av fukt/vann etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Maur i leiligheten i 2019. Anicimex (i regi av Oppsalgrenda borettslag) la ut gift. Etter det har det ikke vært maur inne i leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeggkre oppdaget første gang i 2019, og frem til i 2021. Bekjempet av profesjonelt firma via Borettslagets forsikring i 2021. Utlagt gift. Ikke sett skjeggkre etter dette.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se Boligmappa (komfyrtopp og oppusiing baderom, samt utbygg 2. etasje)
Arbeid utført av	Se Boligmappa (komfyrtopp og oppussing baderom, samt utbygg 2. etasje))

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 183250023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se opplastet dokument.

Filer

Sak avsluttet - Elvia El-tilsyn.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i garasje, men garasjeplassen følger ikke enheten/leilighet, men fordeles etter ansiennitet

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terassen er utvidet og bygd på av familie.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele andelen er bygget ut og byggemeldt.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren var i bruk som kjellerstue da vi flyttet inn i 2004. Vi forstår det slik at den er godkjent.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bymiljøetaten har utarbeidet prosjekt "Sykkeltilrettelegging langs Ytre Ringvei". For vårt borettslag vil Prosjektet innebærer to ting: 1) en liten knaus på borettslagets eiendom fjernes utenfor støyskjerm. Dette påvirker ikke støyskjermen. 2) Økt bredde til sykkelvei gjør at p-plasser ut mot ytre Ringvei ikke kan brukes som i dag. Styret har sagt at dette er lite ønskelig for borettslaget, og har satt i gang en kartlegging for å opprettholde antall parkeringsplasser som i dag. Planforslaget er lagt ut på høring. Politisk behandling blir tidligst i løpet av 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 183250023

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har høsten 2024 og vår 2025 rehabilitert loft og tak. Husleien er justert i forhold til lån som er tatt opp til prosjektet. Prosjektet er ikke ferdigstilt og ytterlige justeringer er ikke avklart.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Rotter i rekke nr. 47 for noen år siden. Ble bekjempet via Borettslagets forsikring. Ikke vært noe problem siden den gang.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre i nr. 45B på samme tid som vi hadde skjeggkre i vår leilighet. Ble bekjempet på samme måte. Ikke hørt om at det har vært noe problem siden den gang.

Document reference: 183250023

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250023

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Stølevik	09f479a1de6b5d1131f12747d1091a0e3130488a	09.02.2025 16:56:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Stølevik	d2b81a86b31933c977d32fc036c34f011e54174a	09.02.2025 16:52:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

8/1-1960.

Gnr. 146, bnr. 244, hus 16, Kampheimveien 45. 53/951

Nybygg 7/11-1955.

Firemannsbolig (rekkehus)

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6, Oslo.

Tømmermester Gjermund Wåle, Fr. Nansens plass 8 V, Oslo.

Hø.

xxxxxxxx
distriktsingeniør
T. Busch.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Hanne Førli
Uranienborg terrasse 13 B
0351 OSLO

Dato: 05.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201214244-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Arne Bustad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KAMPHEIMVEIEN 45D	Eiendom:	146/244/0/0
Tiltakshaver:	Martin Stølevik	Adresse:	Kampheimveien 45 D, 0685 OSLO
Søker:	Arkitekt Hanne Førli	Adresse:	Uranienborg terrasse 13 B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - KAMPHEIMVEIEN 45 D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.06.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201214244			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/13
Plan 8 - 1.etasje - Ny	111	30.05.2012	1/25
Snitt A og B - Fasade Vest - Takplan - Ny	113	30.05.2012	1/26
Fasade Nord og Syd - Ny	114	30.05.2012	1/27
Plan 2 etasje	112		6/2
Plan kjeller	110		7/2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

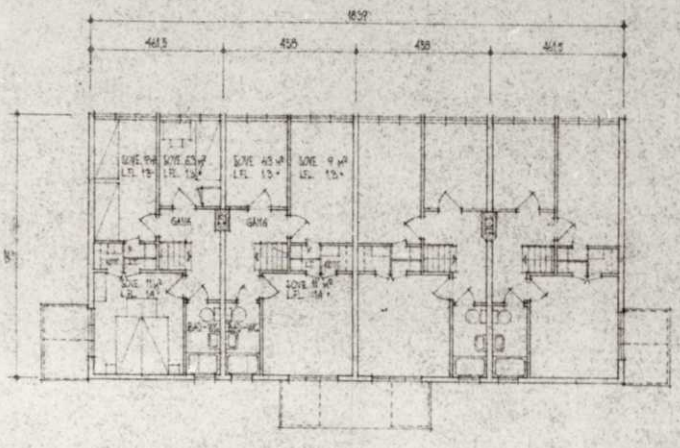
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

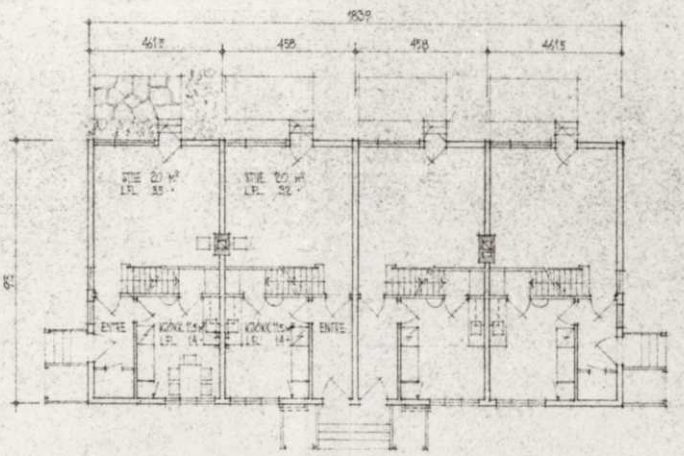
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

27 JUNI 1980



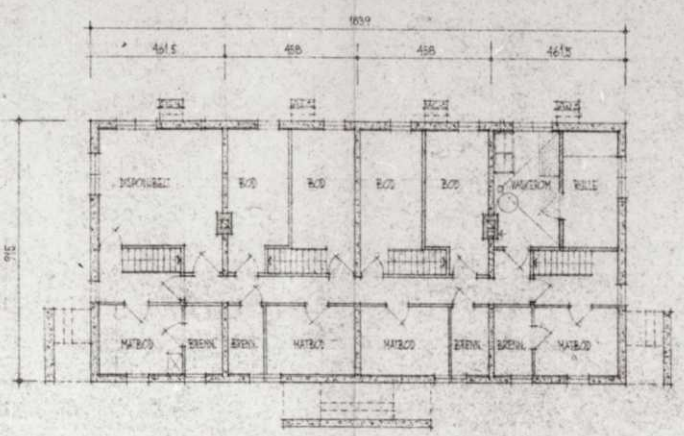
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
3. APR.

OBOS	ANLEGG 135	REKKEHUS NR. 16	951
PLAN AV 2DEN ETASJE			MÅL 1:100
HELGE THAMS ARKITEKT MNAL		TEGNET:	53555



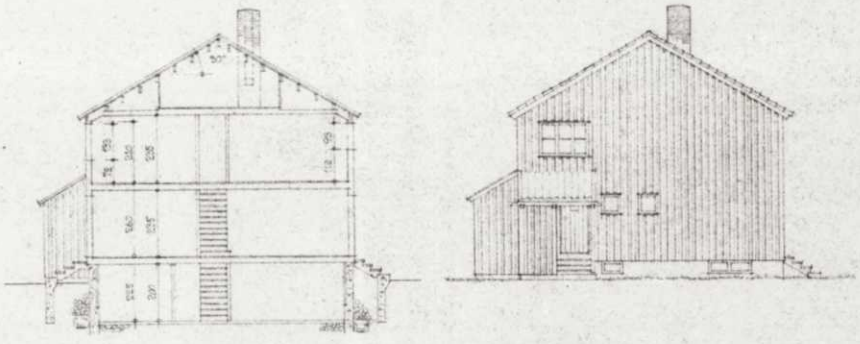
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
3 APR.

OBOS	ANLEGG 135	REKKEHUS NR. 16	951
PLAN AV 1STE ETASJE			MÅL 1:100
HELGE THAMS ARKITEKT MNAL		TEGNET: 13-3-53	53554



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
3 APR

OBOS	ANLEGG 135	REKKEHUS NR. 16	951
PLAN AV KJELLERETASJE			MÅL: 1:100
HELGE THAMS ARKITEKT M.N.A.L.		TEGNET: 13-3-53	53.5.5.3

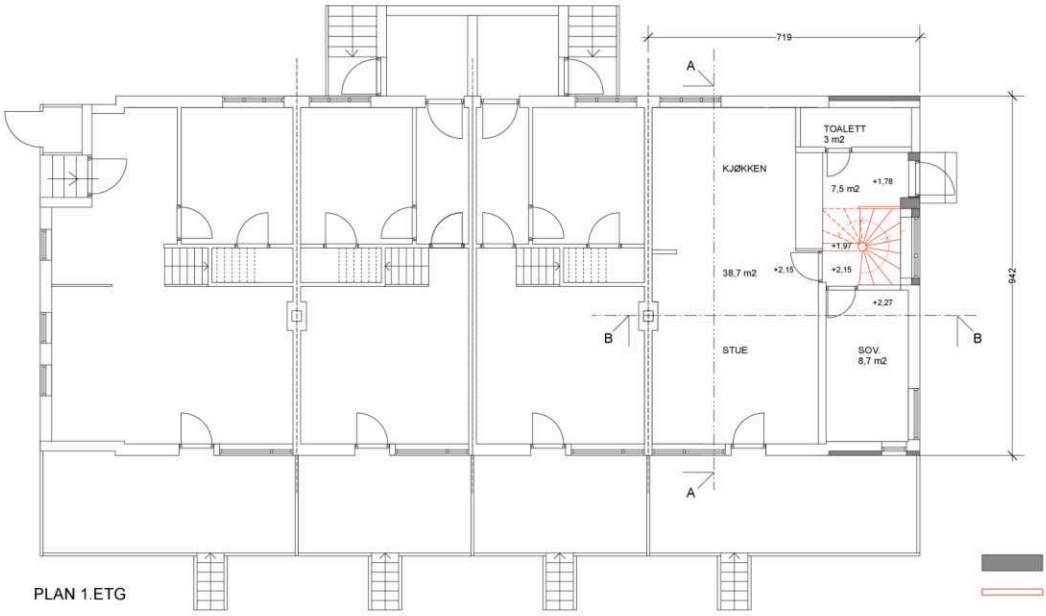


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
3 APR

OBOS	ANLEGG 135	REKKEHUS NR. 16	951
SNITT OG GAVLFASADE			MÅL: 1:100
HELGE THAMS ARKITEKT M.N.A.L.		TEGNET: 13-3-53	53.5.5.8

84

E-12

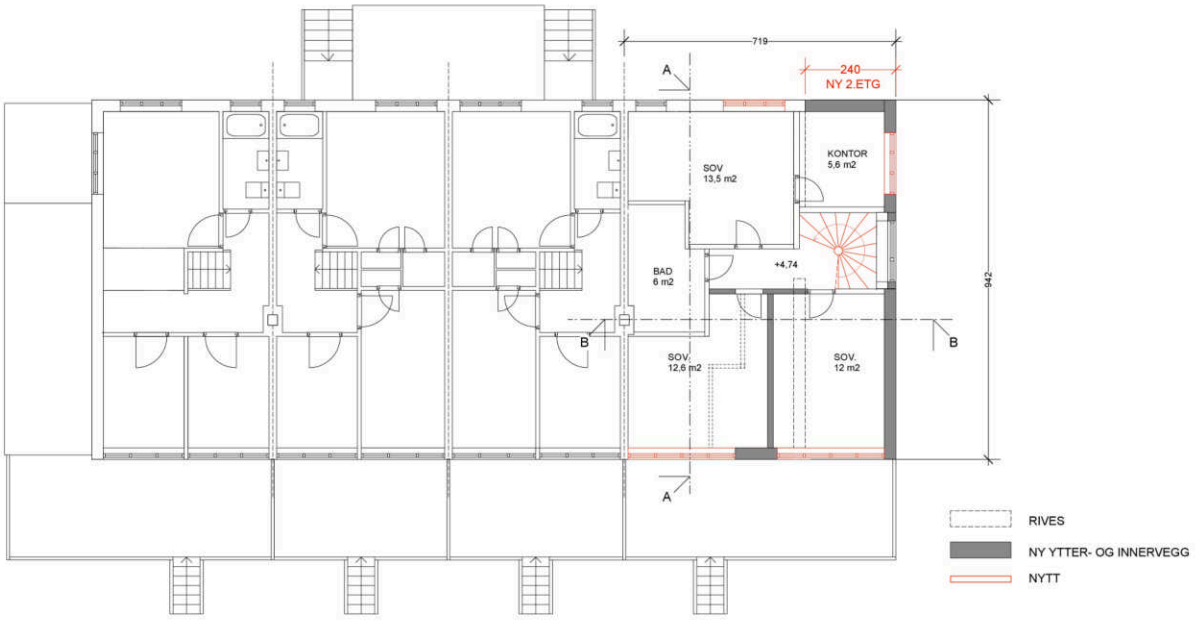


PLAN 1.ETG

BYGGEMELDING

arkitekt HANNE FØRLI URANIENBORG TERR. 13B 0351 OSLO TLF: 95 86 67 86 ORG. NR. 992 291591 TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS SAMTYKKE	PROSJEKTNAVN Kampheimveien 45 d Påbygg PLAN 1.ETG	146/244		TEGN: HF GODKJENT SAK NR. 02.12 TEGN NR. 111 REV NR.
	TILTAKSHAVER Martin Stølevik ADRESSE. Kampheimveien 45 d	MÅL 1/100	DATO 30.05.12 REV.	

E-13

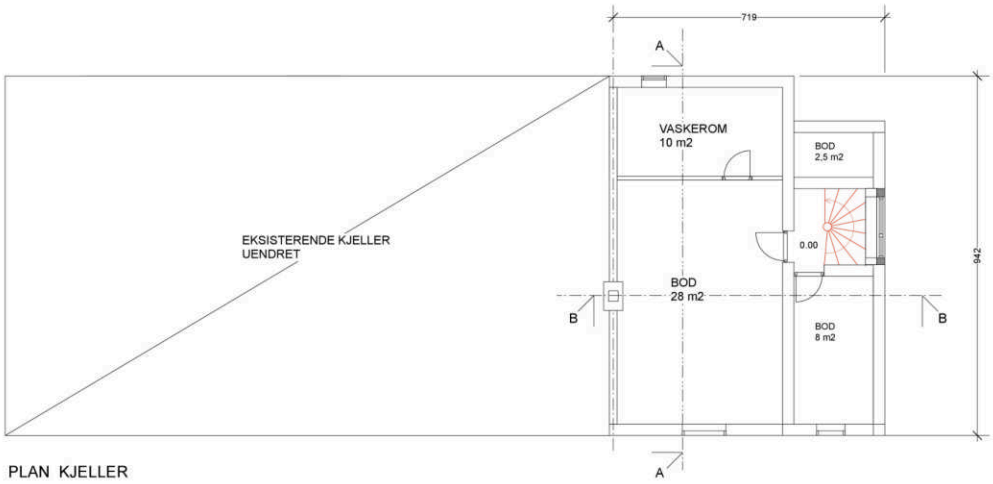


BYGGEMELDING

arkitekt HANNE FØRLI URANIENBORG TERR. 13B 0351 OSLO TLF. 95 86 67 86 ORG. NR. 992 291591 TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS SAMTYKKE	PROSJEKTNAVN Kampheimveien 45 d Påbygg PLAN 2.ETG	146/244		SIGN. HF GODKJENT SAK NR. 02.12 TEGN NR. 112 REV NR.
	TILTAKSHAVER Martin Stølevik ADRESSE Kampheimveien 45 d	MÅL 1/100	DATO 30.05.12 REV.	

PLAN 2.ETG

E-11



PLAN KJELLER

NY YTTER- OG INNERVEGG

NYTT

BYGGEMELDING

arkitekt HANNE FØRLI URANIENBORG TERR. 13B 0351 OSLO TLF. 95 86 67 86 ORG. NR. 992 291591 TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS SAMTYKKE	PROSJEKTNAVN Kampheimveien 45 D Påbygg PLAN KJELLER	146/244		TEGN. HF GODKJENT SAK. NR. 02.12 TEGN NR. 110 REV NR. A
	TILTAKSHAVER Martin Stølevik ADRESSE. Kampheimveien 45 d	MÅL 1/100	DATO REV. 30.05.12 15.11.12	

Kampheimveien 45D

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 190 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 573 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	12 min 0.9 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	18 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eftasåsen Linje NC2, FB10, 76, 79	2 min 0.1 km
Oppsal Linje 2, 3	14 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.3 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	7 min 0.5 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Oppsalstubben	5 min
Rema 1000 Oppsal	10 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 2025

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	12 min
Vitusapotek Ulsrud	10 min
Bøler Senter Vinmonopol	26 min

SPORT

Bjartbakken balløkke	4 min
Oppsal skole	10 min
Mudo Ulsrud	9 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	14 min

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

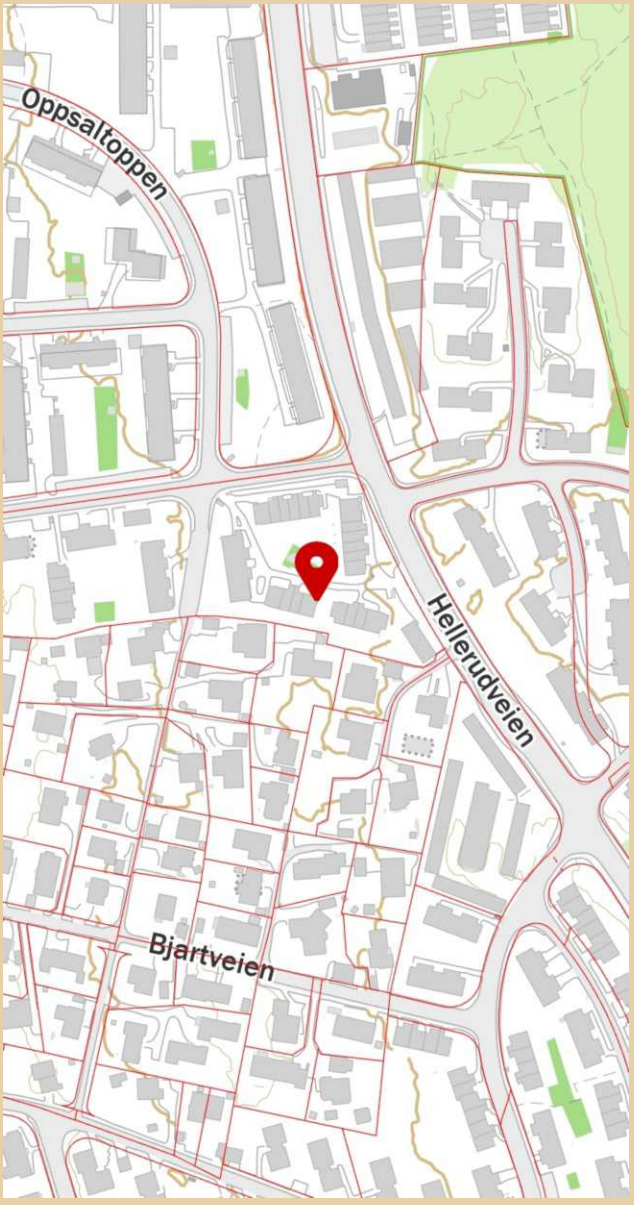
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

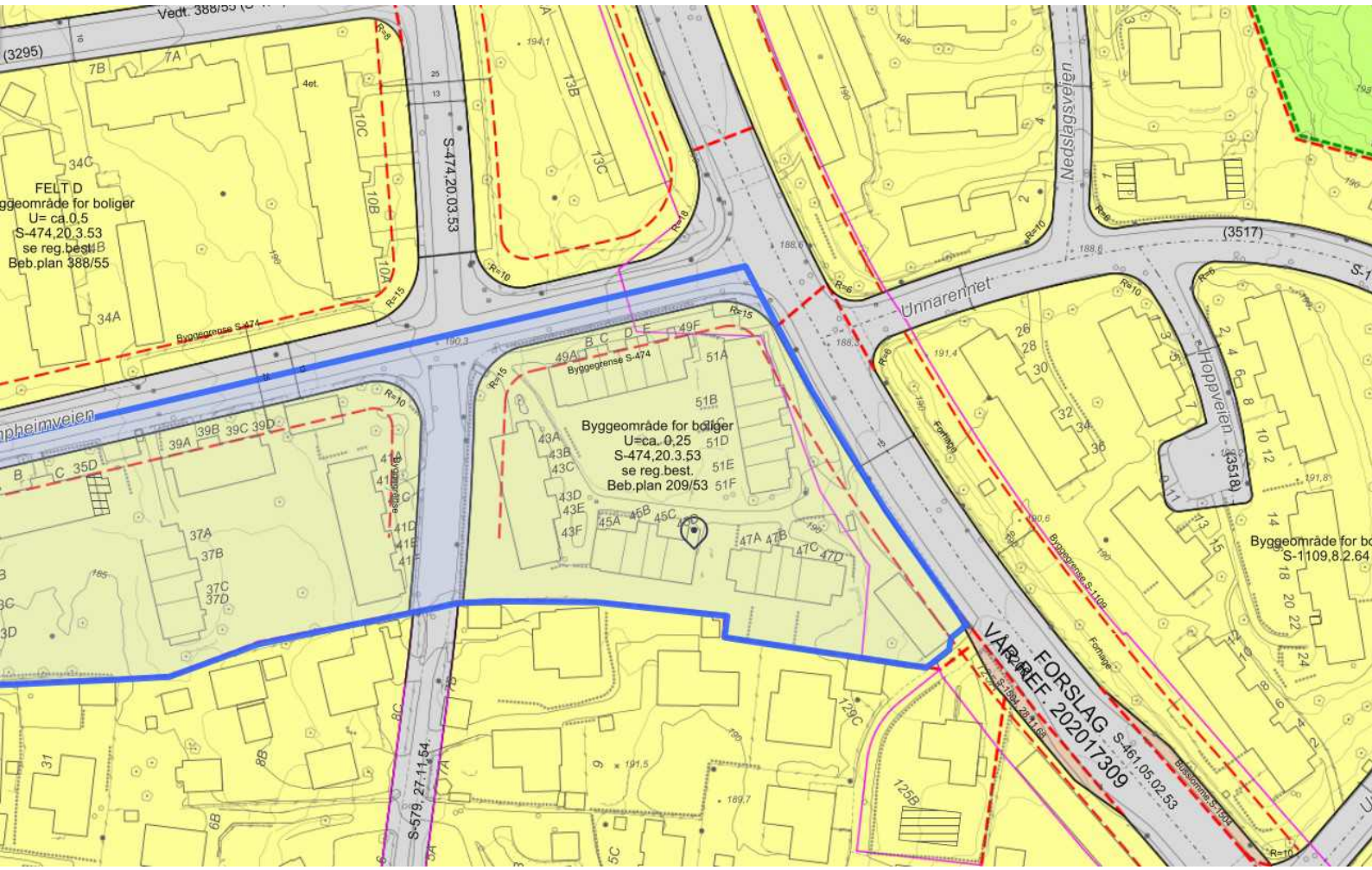
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

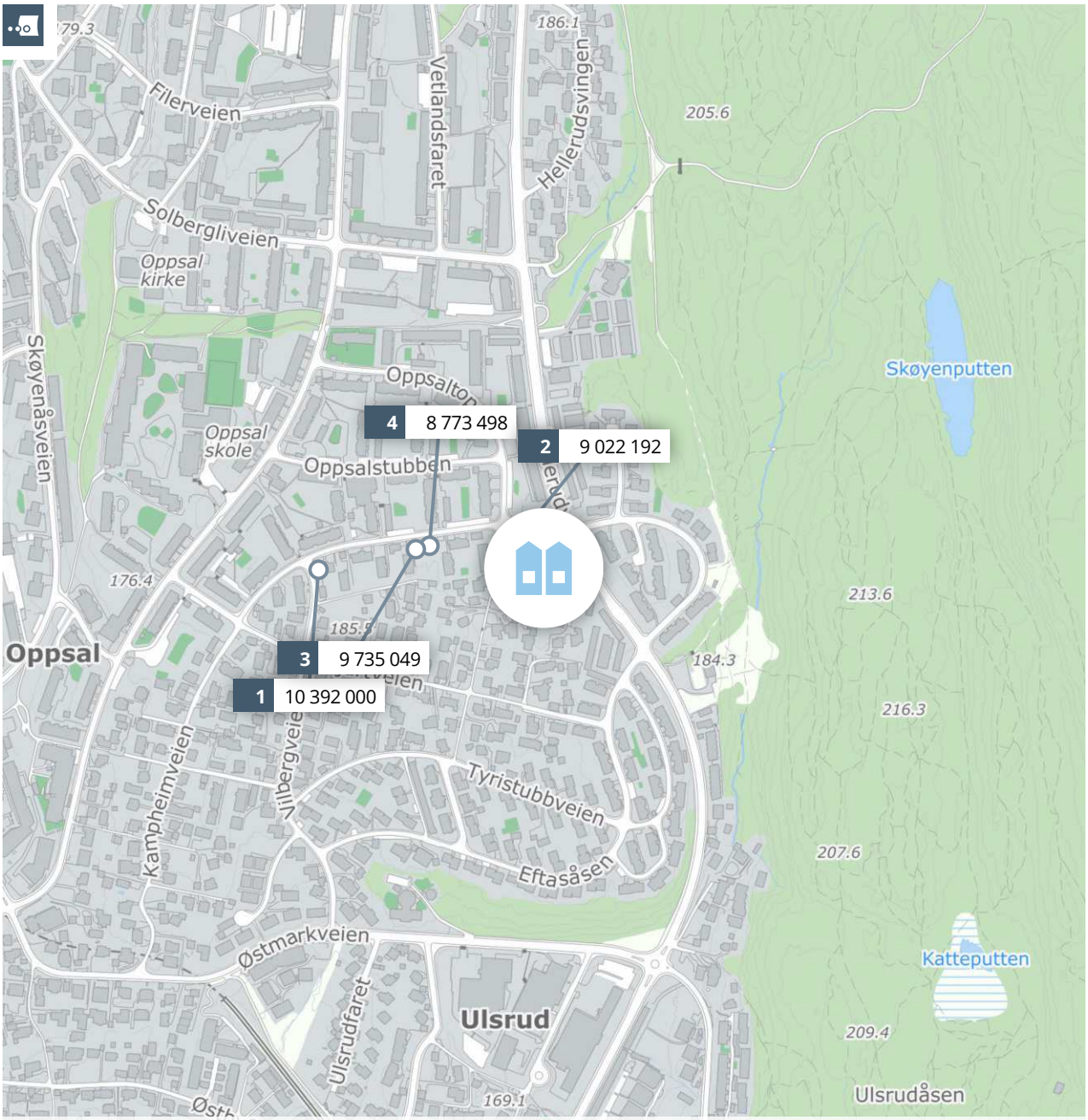
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025


FELT D
Byggeområde for boliger
U= ca.0.5
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 388/55
Byggeområde for boliger
U=ca. 0,25
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 209/53
Byggeområde for bo
S-1109,8.2.64
Byggegrense S-474
Byggegrense S-1109
Fortau
Nedslagsveien
Unnarennet
Hoppveien - (3518)
(3517)
(3295)
S-474,20.03.53
S-579, 27.11.54
FORSLAG VAR REF. 202017309
S-461,05.02.53



Meglers verdivurdering

KAMPHEIMVEIEN 45 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 01.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kampheimveien 45 D, 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

9 950 000

505 294	10 455 294	62 605
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	6 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	10 342
Formue	19 258
Soverom	4
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

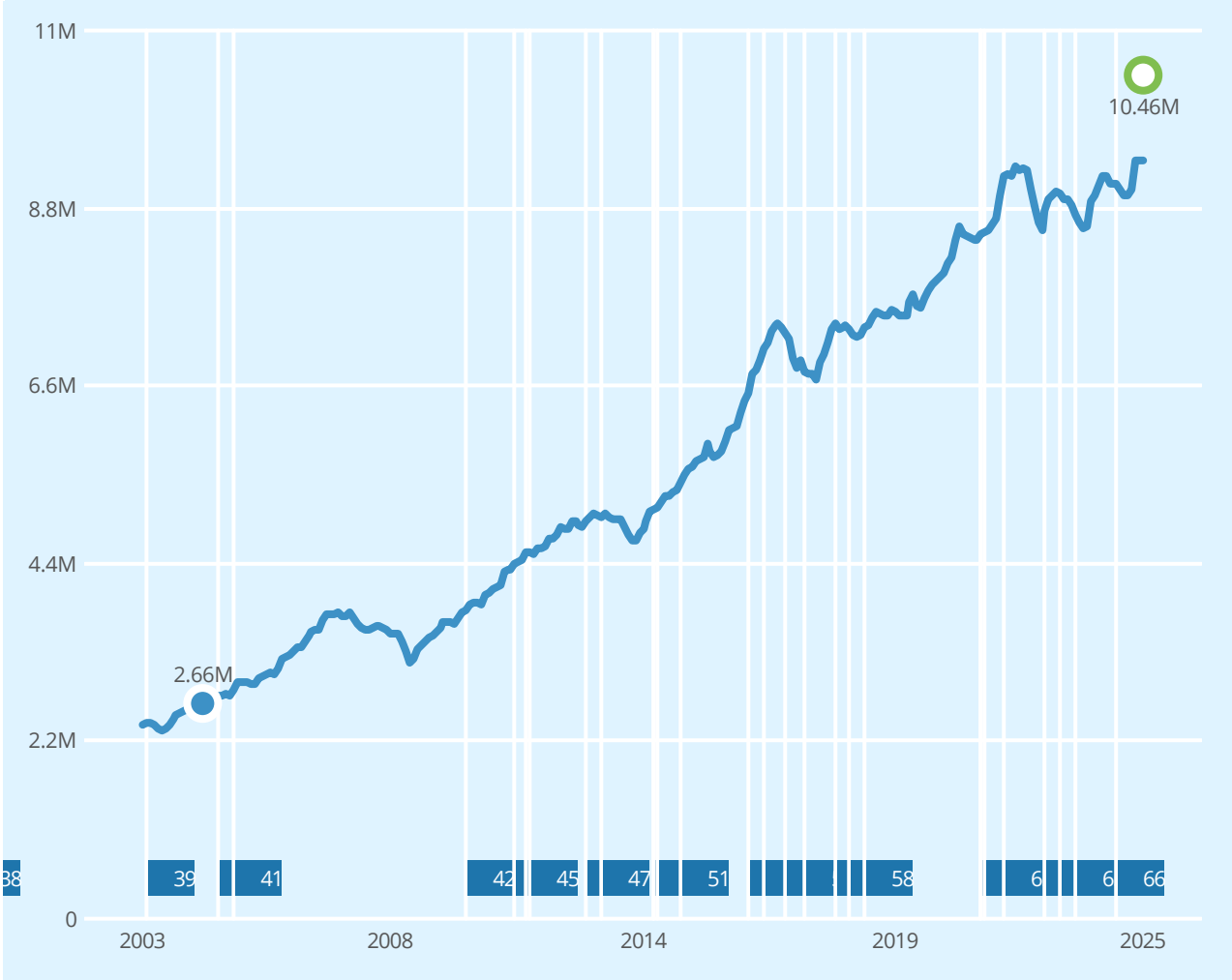
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kampheimveien 25 A 137 m² 1954 23,0 daa 3 sov	18.09.2024	8 800 000	**10 200 000**	192 000	10 392 000	**75 854**
2 Kampheimveien 43 A 109 m² 1954 23,0 daa 3 sov	14.01.2025	7 590 000	**8 750 000**	272 192	9 022 192	**82 772**
3 Kampheimveien 35 A 141 m² 1954 23,0 daa 5 sov	12.03.2024	8 900 000	**9 625 000**	110 049	9 735 049	**69 043**
4 Kampheimveien 35 C 101 m² 1954 23,0 daa 3 sov	23.04.2024	7 950 000	**8 665 000**	108 498	8 773 498	**86 866**

Boligen har en solrik terrasse med trapp ned til grønt fellesareal. På motsatt side av boligen er det et barnevennlig tun med lekeplass, hvor barna kan leke trygt i et skjermet miljø.

Boligen går over to hovedplan + lagringsloft og kjelleretasje. 1.etasje inneholder entré, et delikat toalettrom (2019), soverom, samt kjøkken med fin spiseplass og åpen løsning mot stuen. Utgang til sydvendt og utvidet terrasse. I 2.etasje har du tre store soverom, hvorav det ene har tilgang til kontorrom med vindu. Stort og moderne baderom (2019). I kjelleren er det eldre vaskerom, to lagringsboder og et stort disponibelt rom som benyttes som kjellerstue. Gode lagringsmuligheter i boligen, i tillegg til utvendig bod.

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 Garasje, anneks

3 Garasje, anneks

4 Garasje, anneks

5 Garasje, anneks

6 Garasje, anneks

7 Garasje, anneks

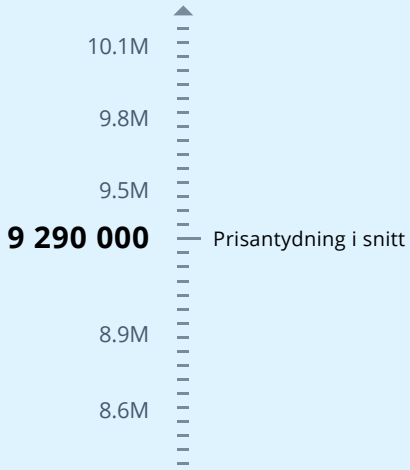
+59 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.04.2004	14.05.2004		2 250 000	2 650 000	10 514	2 660 514	67

67 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

4
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

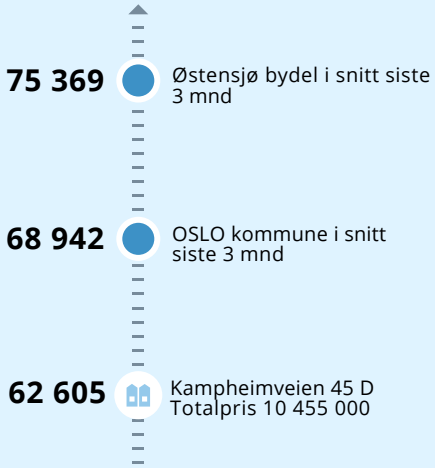


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 4.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Madelen Auen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: madelen.auen@privatmegleren.no

8298351 135/171 10.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.02.2025.

Boligselskap:	135 Oppsalgrenda Borettslag
Organisasjonsnr:	950.120.479
Andelseier:	Hilde Stølevik Martin Stølevik
Leieobjektnr:	171
Adresse:	Kampheimvn 45 D, 0685 OSLO
Andelsnummer:	71
Borettsinnskudd:	kr 7.200,–
Hjemmeside:	http://www.oppsalgrenda.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87839466.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Endring av felleskostnader: Kategori 1, 12, 13 og 14 øker med 6 % fra 01.01. 2025.
- 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. Estimert totalkostnad for prosjektet er ca. 35 millioner. Styret har estimert at dette vil føre til en økning av felleskostnadene på 55 %. Prosjektet starter i mai 2024 og varer ca. et år. På styremøte 17.04.24 vedtok styret å ta opp et rammelån i Obos-banken på 35 millioner over 30 år. Fellesgjelden øker etterhvert som borettslaget tar av lånet.
- Parkering/Garasje følger leiligheten: Nei, men plasser/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 Open Net. Det er ikke kollektiv tv-avtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207359912	A	1.441.075,-	4 år 3 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS02-98208070975	A	992.315,-	7 år 11 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS03-98207996637	A	4.644.153,-	9 år 11 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS04-98207996645	A	130.002,-	6 år 11 md.	12		Flyt	5,69%
* OBOS07-98208331779	A	21.896.114,-	29 år 6 md.	12		Flyt	5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 10.342,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.293,-
Leietillegg påbygg	1.681,-
Tillegg påbygg	1.176,-
Tillegg kjeller	953,-
Bredbånd	239,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	956,-	11.684,-	19.258,-	361.346,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207359912	21.149,-	477,-
* OBOS02-98208070975	13.412,-	178,-
* OBOS03-98207996637	62.757,-	699,-
* OBOS04-98207996645	1.760,-	26,-
* OBOS07-98208331779	406.216,-	2.398,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 506.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marte Maren Holth Kampheimveien 43 B, 685 OSLO, e-post: marte@marteholth.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
14. mai 2024 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om utgraving av kjeller og utskifting av vindu i kjeller 23b
8. Søknad om å bytte kjellervinduer i 27D
9. Søknad om å bytte kjellervinduer i Kampheimveien 39C
10. Forslag til generalforsamlingen vedrørende felleskostnader
11. Forslag fra styret vedrørende biloppstillingsplasser
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomitè

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Vi ønsker at vår rådgiver hos Obos Michael G. Winnem skal lede møtet.

Forslag til vedtak
Michael G. Winnem fra 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Michael G. Winnem foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat (underskudd) mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 0135 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 185.000,-

Sak 7

Søknad om utgraving av kjeller og utskifting av vindu i kjeller 23b

Forslag fremmet av:
Ina Desirèe Røine og Alexander Wroldsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker om å få grave ut kjeller i 23b til varig oppholdsrom og bytte ut vinduene som er under verandaen til størrelse som er godkjent som rømningsvei.

Vi har hatt kontakt med en arkitekt som har laget tegninger for andre i dette borettslaget tidligere og dermed god kjennskap til borettslagets plantegninger. Vi har også hatt dialog med firmaene som har utgravd i 21A og valg av firma vil skje etter generalforsamlingen.

Vedlagt ligger kopi av tegninger fra arkitekten. Samme arkitekt skal stå som ansvarlig søker til plan og byggetaten.

Styrets innstilling
Søknaden anbefales. Beboerne må ta hensyn til dreneringsutfordringer. Videre må det tas hensyn til-naboene under utbyggingen. Vinduer må være i standard størrelse som bestemt for borettslaget. Beboerene må følge borettslagets vanlige regler for utbygging og selv søke offentlige etater.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner søknaden med styrets forbehold

Vedlegg
2. Trekk ut side 1.pdf

Sak 8

Søknad om å bytte kjellervinduer i 27D

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å skifte ut kjellervinduet vårt på verandasiden. Vi ønsker å skifte det store vinduet med to vinduer med en størrelse som oppfyller lovkravene til godkjent rømningsvei. Vi ønsker derfor å sette inn vinduer i henhold til standardstørrelsen som er besluttet i borettslaget (110 cm bredt og 80 cm høyt).

Vinduene er plassert under verandaen og vil være lite synlige for andre beboere.

Styrets innstilling
Søknaden støttes

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 27D skifter ut kjellervinduet med to nye vinduer med standardstørrelsen som er bestemt i borettslaget.

Vedlegg

3. Trekk ut side 2.pdf

Sak 9

Søknad om å bytte kjellervinduer i Kampheimveien 39C

Forslag fremmet av:
Maren Bråten Solhaug og Harald Dietrichson

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi vil bytte kjellervinduene i Kampheimveien 39C. Vi vil sette inn nye vinduer i borettslagets vedtatte standardstørrelse (110 cm bredde og 80 cm høyde), og vi ber om at følgende forslag til vedtak blir behandlet på generalforsamlingen:

Styrets innstilling

Søknaden støttes

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at eierne av Kampheimveien 39C kan skifte ut kjellervinduene med nye vinduer i borettslagets standardstørrelse.

Sak 10

Forslag til generalforsamlingen vedrørende felleskostnader

Forslag fremmet av:
Katrine Døskeland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hei

Per i dag belastes leiligheter med tilbygg mer for renovasjon enn leiligheter uten tilbygg siden disse kostnadene inngår i felleskostnadene som belastes basert på leilighetenes størrelse.

I og med at renovasjonsavgiften fra kommunen er basert på antall hentepunkt og antall tømminger, og således ikke påvirkes av om leilighetene er bygget ut eller ikke, fremstår ikke dette som rimelig. Så lenge borettslagets

kostnad er den samme uavhengig av tilbygg, bør kostnaden fordeles med samme beløp per leilighet på samme måte som internett.

Jeg vil derfor be generalforsamlingen om å vedta at kostnader som er uavhengig av leilighetenes areal ikke fordeles basert på areal, men fordeles likt per enhet.

Styrets innstilling

Forlaget støttes ikke.

Borettslaget har på tidligere vedtatt en nøkkel for fordeling av felleskostnader basert på antall kvadratmeter boligmasse. Styret tror en godkjenning av dette forslaget vil skape en uheldig presedens og krav om at også andre felleskostnader skal fordeles basert på ulike beboeres bruk og nytte. Det er også uklart om en slik oppdeling er praktisk gjennomførbar og om det eventuelt vil medføre ekstra administrasjonskostnader fra Obos.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at kostnader som er uavhengig av leilighetenes areal ikke fordeles basert på areal, men fordeles likt per enhet.

Sak 11

Forslag fra styret vedrørende biloppstillingsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mulighetsstudie for parkeringsplasser i Hellerudveien

Bymiljøetatens prosjekt «Sykkeltilrettelegging langs Ytre Ringvei» kan medføre at borettslagets garasjer og parkeringsplasser i Hellerudveien ikke lenger kan brukes. Det er fortsatt ikke bestemt om dette prosjektet blir gjennomført, men styret vurderer dette som sannsynlig.

Ettersom det er knapphet på parkeringsmuligheter i borettslaget mener styret det er fordelaktig om borettslaget starter en kartlegging av hvilke alternative parkeringsmuligheter det er mulig å få til på området langs Hellerudveien.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å bestille en mulighetsstudie for å kartlegge alternative parkeringsmuligheter på området langs Hellerudveien. Omfanget på studien vil være begrenset.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marte Maren Holth

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

- Geir Ove Kværk
- Trude Westby

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

- Hilde Stølevik

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

- Bjørn-Inge Haave
- Kari Noot Poppe
- Per Olav Grumstad

Sak 13

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:

- Marte Holth

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

- Anders Ono

Sak 14

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Ivar Johansen

- Kjersti Skappel Price
- Truls Leenborg Haugen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørnar Allgot	Kampheimveien 49 A
Styremedlem	Harald Hole Dietrichson	Kampheimveien 39 C
Styremedlem	Marte Maren Holth	Kampheimveien 43 B
Styremedlem	Ivar Lars Johansen	Kampheimveien 37 C
Styremedlem	Anders Ono	Kampheimvn 27 D
Varamedlem	Bjørn-Inge Haave	Kampheimveien 51 C
Varamedlem	Kari Noodt Poppe	Kampheimveien 49 F
Varamedlem	Idar Wiik	Kampheimveien 31 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørnar Allgot	Kampheimveien 49 A
Varadelegert	
Ivar Lars Johansen	Kampheimveien 37 C

Valgkomiteen

Truls Leenborg Haugen	Kampheimveien 41 A
Kjersti Skappel Price	Kampheimveien 47 D

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post oppsalgrenda@styrerommet.no
Se Oppsalgrenda Borettslags hjemmeside på www.oppsalgrenda.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Velferdskomiteen
Julie Nåvik Hval – Ragnhild Wille Jordheim

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.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID 2023/2024

Orientering om borettslagets drift
Siden forrige ordinære generalforsamling i mai 2023 har styret avholdt 11 styremøter. Det er også gjennomført en rekke befaringer som gjelder dreneringer, utbygginger, lekeplasser, rehabilitering av tak og beplantning.

Nye andelseiere
Det er godkjent 6 nye andelseiere.

Tildeling av parkerings- og garasjeplasser.
Garasje- og parkeringsplasser tildeles løpende etter ansiennitetsprinsippet, der innflyttingsdato ligger til grunn for ansienniteten. Alle nye beboere kommer automatisk med på oversikten.

Oppsalgrenda har 19 garasjeplasser og 19 parkeringsplasser, totalt 38.
Det gir en dekning på ca. 50 %.

Hovedfokus og oppgaver

Vi bor i trehus som er bygget i 1953/54. Det er kontinuerlig vedlikeholdsoppgaver. Vedlikehold er et tema på alle styremøter, både de løpende oppgavene og planlegging av de større arbeidene.

Takene og loftene på husene våre må rehabiliteres på grunn av vann, varme og forsinkelse av brann. Det siste året har dette vært utredet nøye med bygningsteknisk bistand fra USBL prosjekt.

Det ble holdt informasjonsmøte med fullt hus på Oppsal Samfunnshus høsten 2023. Det var deretter en ekstraordinær generalforsamling om takprosjektet. Avstemmingen var digital. Det var over 90% deltakelse og rehabilitering av takene, etablering av brannskiller på loftene og etterisolering av etasjeskillene ble vedtatt med stort flertall. Styret har i etterkant av generalforsamlingen jobbet videre med dette prosjektet og blant annet avholdt befaring med aktuelle entreprenører.

Styret har det siste året også jobbet mye med å håndtere følgekonsekvenser av en tidligere beboers mangelfullt utførte ombygging/rehabilitering. Dette har hatt konsekvenser

for andre beboere og ført til store kostnader for borettslaget. Dette viser derfor viktigheten av de tydelige reglene for gjennomføring av slike arbeider som nå inngår i vedtektene.

Faste avtaler med snekker, rørlegger, trepleier og elektriker
Styret har inngått faste avtaler med snekkerfirma, rørlegger, trepleier, elektriker og gravefirma for å sikre at borettslaget har faste leverandører som kjenner husene og oss. Disse valgt ut fra kvalitet, leveransekapasitet og at de er konkurransedyktige. Beboerne kan også benytte seg av disse. Borettslaget faste leverandører er:
Teknisk Rørservice
Falknor Elektro
Ekorn Trepleie
Steinbakken as
Spiker 'n Bygg as
Front Entreprenør

Annet større vedlikehold

Som følge av at det ble oppdaget fuktighet/vannskader i husrekke i nr 29 og nr 21, ble begge disse husene ble drenert i 2021. Samme problem ble oppdaget i nr 39. Dette huset ble derfor drenert februar/mars 2022. I 2023 ble nr 27 drenert. Videre dreneringstiltak blir fortløpende vurdert. Ekorn trepleie har utført trepleie ved behov.

Grøntgrupper
Borettslaget har flere grøntgrupper knyttet til ulike tun. De har kommet med mange gode initiativ - alt fra beplanting og forslag til rehabilitering av skråningen mot Kampheimveien ved 49 til grønnsaker og bær. Borettslaget har søkt og fått innvilget grønne midler fra bydel Østensjø, som delvis har gått til å etablere dyrkingsarealer i hjørnet bak garasjene mot Hellerudveien og delvis skal gå til prosjektet i skråningen ved Kampheimveien 49 (utsatt på grunn av arbeider på 49-rekken).

Skadedyr
Vi har fast avtale med Anticimex og har åtestasjoner rundt i borettslaget. I 2023 er det oppdaget noen tilfeller av skadedyr i borettslaget. I alle tilfellene har Anticimex blitt engasjert og skadedyrene fjernet.

Brannvern
Alle boenheter har minst 1 brannslokker.
Beboerne er oppfordret til å sjekke røykvarslerne i eget hus. Det er samtidig informert om hvor man kan henvende seg ved behov for nytt batteri og/eller ny røykvarsler.

Styret vurderer nå rutinene som gjelder brannforebyggende tiltak, røykvarslere og brannslukningsapparatene.

Hyggelige aktiviteter for alle i regi av velferdskomiteen og beboere
Takk til velferdskomiteen og ivrige beboere for flere gode arrangementer som Grendacamp, påskerebus, den store vannkrigen, skolestarterfest og skirenn. Det ble også arrangert julegrantenning. Dette er morsomme og hyggelige aktiviteter for små og store. Det ble arrangert vår- og høstdugnad i 2023.

Kommunikasjon fra og til styret
Styret informerer via kjente kanaler som i Nytt i Oppsalgrenda, vår nettside www.Oppsalgrenda.no og Facebook.

På www.Oppsalgrenda.no vil du også finne alle Nytt i Oppsalgrenda tilbake fra og med 2009. Her ligger også Oppsalgrendas vedtekter og ordensregler, en oversikt over med kontaktinformasjon til styret og komiteer, grøntplan og retningslinjer for felling av trær. I tillegg finnes en bilder fra enkelte aktiviteter tilbake til 2006.

Facebook er svært godt egnet for korte beskjeder og informasjon om ferske hendelser som mange i Oppsalgrenda har interesse av. 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.
- For styret og velferdskomiteen er Facebook en veldig nyttig kanal for å nå raskt ut til beboerne med nyheter eller hendelser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drenering ved nr. 27 og økning av kommunale avgifter.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oppsalgrenda Borettslag.

Lån

Oppsalgrenda Borettslag har 5 lån i Obos-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Oppsalgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsalgrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

OPPSALGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 120 479, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 261 374**	**604 990**	**1 261 374**	**1 353 384**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-100 052	-23 532	1 035 000	835 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	2 797	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-18 649	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	1 200 000	6 545 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-991 389	-5 849 819	1 037 000	-859 000
Red. annen langs. gjeld		0	-15 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-698	-265	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**92 010**	**656 384**	**2 072 000**	**-24 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 353 384**	**1 261 374**	**3 333 374**	**1 329 384**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 627 771	1 290 227
Kortsiktig gjeld	-274 387	-28 853
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 353 384**	**1 261 374**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 628 272	4 194 581	4 515 000	4 713 000
Garasjer	10	238 038	161 006	171 000	223 000
Andre inntekter	3	70 444	175 847	0	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 936 754**	**4 531 434**	**4 686 000**	**4 966 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-28 905	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-185 000
Avskrivninger	15	-2 797	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 625	-7 000	-9 000
Andre honorarer		0	-30 000	-50 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-126 795	-121 680	-126 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-59 211	-13 755	-20 000	-20 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 141 449	-1 938 527	-940 000	-913 000
Forsikringer		-451 239	-400 472	-441 000	-496 000
Kommunale avgifter	9	-1 055 710	-811 413	-943 000	-1 199 000
Garasjer	10	-86 678	-381 290	-100 000	-50 000
Energi/fyring		-20 828	-22 746	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 232	-228 512	-220 000	-213 000
Andre driftskostnader	11	-266 560	-165 319	-184 000	-211 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 647 098**	**-4 341 046**	**-3 281 000**	**-3 604 000**
DRIFTSRESULTAT		**289 656**	**190 389**	**1 405 000**	**1 362 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53 512	43 103	41 000	0
Finanskostnader	13	-443 220	-257 024	-411 000	-527 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-389 708**	**-213 921**	**-370 000**	**-527 000**
ÅRSRESULTAT		**-100 052**	**-23 532**	**1 035 000**	**835 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-100 052	-23 532		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 633 184	8 633 184
Tomt		986 848	986 848
Andre varige driftsmidler	15	15 855	4
Aksjer og andeler	16	300	300
Miljøbankkonto, øremerket		26 268	24 280
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 662 455**	**9 644 616**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 302	0
Andre kortsiktige fordringer	17	1 019	0
Driftskonto OBOS-banken		1 597 364	1 269 696
Sparekonto OBOS-banken		21 086	20 531
SUM OMLØPSMIDLER		**1 627 771**	**1 290 227**
SUM EIENDELER		**11 290 226**	**10 934 843**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		2 020 311	2 120 363
SUM EGENKAPITAL		**2 027 711**	**2 127 763**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 285 023	8 076 412
Borettsinnskudd	19	532 800	532 800
Annen langsiktig gjeld	20	145 000	145 000
Avsetning bomiljøtiltak		25 305	24 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 988 128**	**8 778 227**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		148 515	26 929
Påløpte renter		42 878	1 924
Påløpte avdrag		82 478	0
Annen kortsiktig gjeld	21	516	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**274 387**	**28 853**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 290 226**	**10 934 843**
Pantstillelse	22	15 432 800	14 232 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024
Styret i Oppsalgrenda Borettslag

Bjørnar Allgot/s/ Harald Hole Dietrichson/s/ Marte Maren Holth/s/

Ivar Lars Johansen/s/ Anders Ono/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 520 032
Tillegg påbygg	230 604
Tillegg kjeller	219 732
Bredbånd	212 232
Eiendomsskatt	209 488
Tillegg påbygg	118 308
Parkering	117 876
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 628 272**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning fra beboer	40 000
Miljøfond, OBOS	30 444
SUM ANDRE INNTEKTER	**70 444**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 19 825, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 930
Huslid Consult AS	-28 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-59 211**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Boligbyggelaget Usbl	-232 555
Steinbakken entrepenør AS	-1 248 394
Brannrådgiving Sør-Øst	-15 625

Selvaag Prosjekt AS	-81 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 577 824**
Drift/vedlikehold bygninger	-61 992
Drift/vedlikehold elektro	-33 067
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-456 516
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 801
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-249
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 141 449**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-209 582
Vann- og avløpsavgift	-514 598
Feieavgift	-8 543
Renovasjonsavgift	-322 987
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 055 710**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	171 912
Forbruk lading, Circle K Norge AS	66 126
SUM INNTEKTER GARASJER	**238 038**

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-86 678
SUM KOSTNADER GARASJER	**-86 678**

SUM GARASJER	**151 360**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 955
Container	-100 352
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 758
Diverse leiekostnader/leasing	-23 469
Verktøy og redskaper	-24 577
Driftsmateriell	-22 481
Lyspærer og sikringer	-516
Andre fremmede tjenester	-2 350
Kontor- og datarekvisita	-1 644
Trykksaker	-3 143

Andre kostnader tillitsvalgte	-19 825
Andre kontorkostnader	-1 590
Porto	-240
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 503
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 631
Bank- og kortgebyr	-2 467
Velferdskostnader	-8 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-266 560**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 647
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 253
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 612
SUM FINANSINNTEKTER	**53 512**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-97 468
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1)	-58 313
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2)	-262 132
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 3)	-12 996
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 4)	-12 311
SUM FINANSKOSTNADER	**-443 220**

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**

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 2		
Kostpris 2010	26 863	
Avskrevet tidligere	-26 862	
		1
Snøfreser nr. 3		
Kostpris 2010	24 238	
Avskrevet tidligere	-24 237	
		1

Garasjeanlegg		
Tilgang 1954	32 825	
Avskrevet tidligere	-32 824	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	62 825	
Avskrevet tidligere	-62 824	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2023	18 649	
Avskrevet i år	-2 797	
		15 851
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**15 855**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-2 797**

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

Dobbelt utbetalt utlegg til beboer, refunderes i 2024	1 019
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 019**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2009	-5 050 000	
Nedbetalt tidligere	2 979 187	
Nedbetalt i år	285 349	
		-1 785 464
OBOS-banken (lån 1)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	95 092	
		-1 104 908
OBOS-banken (lån 2)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 13 år.		

Opprinnelig 2022	-5 745 000	
Nedbetalt tidligere	370 617	
Nedbetalt i år	336 355	
		-5 038 028
OBOS-banken, grønt lån (lån 3)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,8 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-300 000	
Nedbetalt tidligere	26 367	
Nedbetalt i år	24 800	
		-248 833
OBOS-banken (lån 4)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	142 417	
Nedbetalt i år	249 793	
		-107 790
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 285 023**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-532 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-532 800**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-115 000
Depositum parkeringsplasser	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-145 000**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Utlegg beboer, refundert i 2024	-516
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-516**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	532 800
Pantelån	8 285 023
Påløpte avdrag	82 478
TOTALT	**8 900 301**

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87839466. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Drenering	Nr. 27
2022	Drenering	Nr. 39
2021	Drenering	Husrekke nr. 21 og nr. 29
2019 - 2019	Fasaderehabilitering	
2017 - 2018	Avløpsrør, stoppkraner og jordfeil	Arbeidet med utbedring av avløpsrør og bytte av stoppekraner for alle husrekkene er startet. Fullføres i 2018. Jordfeil på 2 av våre tun. Den ene er utbedret. Den andre utbedres når snøen har smeltet.
2015 - 2016	Støyskjerming og piperehabilitering	Borettslaget rehabiliterte pipene innvendig i 2015. I 2016 ble omsider støyskjermen fullført.
2010 - 2011	diverse	2011 Rustet opp lekeplass på tun 27/29/31. Oppføring av fellesbod på tun 31/33. Byttet tak på garasje ved 31/33. Beising av alle sydvegger. Trefelling. Reparert varmekabel ved 49 A. 2010 Sluttføring av dørutskiftinger. Beising av alle verandadører og vinduskarmer. Drenering av tun 27/29/31. Trefelling. Sikkerhetskontroll og reparasjon av alle lekeapparater.
2009	Sluttført arbeide med strøminntak. Skift	de fleste utgangsdører. Asfaltert stikkveier og p-plasser. Satt opp utelys og lys i postkassestativene. Forarbeide mur- og støyskjerm. Flytting av styrerom. Etablert utebod.
2008	Fornying av strøminntak. Forarbeide	til utskifting av dører. Trepleie. Vedlikehold av gjerder. Beiset nord og vest.
2007	Sluttøfrt dreneringsarbeidet. Beiset	husene syd og øst. beiset postkassestativene. Forarbeide strøminntak.
2006	Dreneringsarbeid og grønn plan	Videreføring av dreneringsarbeidene. Start på gjennomføring av grønn plan. Skiftet stoppekran og stakeluke i 43. Reparert vannlekkasje i 29. Garasjene ble beiset på dugnad.
2005	Drenering og strøminntak	Oppstart av drenering og forbedring av strøminntak.
2004	Trefelling og beising	Fullført nye søppelkassehus. Trefelling av 12 trær. Reparasjon av gjerder. Beiset resterende vegger.
2003	Oppstart nye søppelkassehus.	
2002	Nye postkassestativ	

2001	Skiftet stoppekran i 49.	
2000	Beising	Beiset alle nordvegger og syd- og vestvegger i 21,23 og 25.
1999	Beising, lekeplasser og kabeltv	Beiset resterende østvegger. Skiftet utvendig stoppekran i Kampheimvn. 45 og endret fall på kloakkledning. Påbegynt rehabilitering av lekeplasser, ferdig i rundingen. Resterende beboere har beiset vinduene. Nytt kabelanlegg.
1998	Vegger er beiset	Beiset østvendte vegger i 41,43,45,47,49 og 51. Ca. halvparten av beboerne har beiset vinduene.
1997	Vegger er beiset	Alle syd og vestvendte vegger er beiset. Skiftet takpapp på garasjene i Vilbergvn, alle garasjer tatt.
1996	Garasjene beiset på dugnad.	
1995	Nye garasjeporter på alle garasjer.	
1995	Elektrisk anlegg	Utbedring av deler av det elektriske anlegget.
1994	Snøfangere på 5 hus.	
1994	Rehabilitert kloakkledninger.	
1994	Asfaltert fortau.	Fortau i Kampheimveien helasfaltert av kommunen.
1993	Skifte av vinduer	Skiftet til lyddempende vinduer i Kampheimvn.51.Rennekroker skiftet.
1992	Utskifting av panel	Utskifting av utvendig panel, med tilleggsisolering

Innkomne saker til generalforsamlingen i Oppsalgrenda borettslag

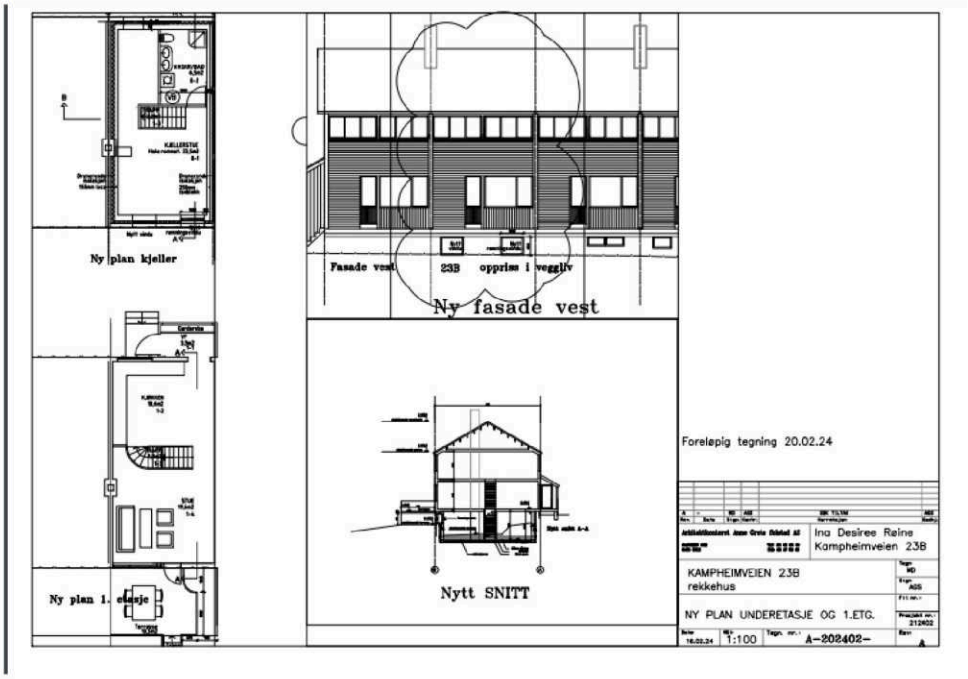
Søknad om utgraving av kjeller og utskifting av vindu i kjeller 23b

Vi søker om å få grave ut kjeller i 23b til varig oppholdsrom og bytte ut vinduene som er under verandaen til størrelse som er godkjent som rømningsvei.
Vi har hatt kontakt med en arkitekt som har laget tegninger for andre i dette borettslaget tidligere og dermed god kjennskap til borettslagets plantegninger. Vi har også hatt dialog med firmaene som har utgravd i 21A og valg av firma vil skje etter generalforsamlingen.

Vedlagt ligger kopi av tegninger fra arkitekten. Samme arkitekt skal stå som ansvarlig søker til plan og byggetaten.

Ber om bekreftelse om mottatt Mail.

Mvh Ina Desirèe Røine og Alexander Wroldsen
Vedlagt; tegninger fra arkitekten



Syrets innstilling:

Søknaden anbefales. Beboerne må ta hensyn til dreneringsutfordringer. Vider emå det tas hensyn til naboene under utbyggingen. Vinduer må være i standard størrelse som bestemt for borettslaget. Beboerene må følge borettslagets vanlige regler for utbygging og selv søke offentlige etater.

Søknad om å bytte kjellervinduer i 27D

Vi ønsker å skifte ut kjellervinduet vårt på verandasiden. Vi ønsker å skifte det store vinduet med to vinduer med en størrelse som oppfyller lovkravene til godkjent rømningsvei. Vi ønsker derfor å sette inn vinduer i henhold til standardstørrelsen som er besluttet i borettslaget (110 cm bredt og 80 cm høyt).

Vinduene er plassert under verandaen og vil være lite synlige for andre beboere.

Nåsituasjon:



<u>Forslag til vedtak:</u>

Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 27D skifter ut kjellervinduet med to nye vinduer med standardstørrelsen som er bestemt i borettslaget.

Styrets innstilling:

Søknaden støttes

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24
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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Oppsalgrenda Borettslag

Organisasjonsnummer: 950120479
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Vi ønsker at vår rådgiver hos Obos Michael G. Winnem skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Michael G. Winnem fra Obos er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Michael G. Winnem foreslått. Som protokollvitner ble Idar Wiik foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat (underskudd) mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 185.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Søknad om utgraving av kjeller og utskifting av vindu i kjeller 23b

Fremmet av: Ina Desirèe Røine og Alexander Wroldsen

Vi søker om å få grave ut kjeller i 23b til varig oppholdsrom og bytte ut vinduene som er under verandaen til størrelse som er godkjent som rømningsvei.

Vi har hatt kontakt med en arkitekt som har laget tegninger for andre i dette borettslaget tidligere og dermed god kjennskap til borettslagets plantegninger. Vi har også hatt dialog med firmaene som har utgravd i 21A og valg av firma vil skje etter generalforsamlingen.

Vedlagt ligger kopi av tegninger fra arkitekten. Samme arkitekt skal stå som ansvarlig søker til plan og byggetaten.

Styrets innstilling
Søknaden anbefales. Beboerne må ta hensyn til dreneringsutfordringer. Videre må det tas hensyn til naboene under utbyggingen. Vinduer må være i standard størrelse som bestemt for borettslaget. Beboerene må følge borettslagets vanlige regler for utbygging og selv søke offentlige etater.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner søknaden med styrets forbehold

✓ **Vedtatt.**

8. Søknad om å bytte kjellervinduer i 27D

Vi ønsker å skifte ut kjellervinduet vårt på verandasiden. Vi ønsker å skifte det store vinduet med to vinduer med en størrelse som oppfyller lovkravene til godkjent rømningsvei. Vi ønsker derfor å sette inn vinduer i henhold til standardstørrelsen som er besluttet i borettslaget (110 cm bredt og 80 cm høyt).

Vinduene er plassert under verandaen og vil være lite synlige for andre beboere.

Styrets innstilling
Søknaden støttes

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 27D skifter ut kjellervinduet med to nye vinduer med standardstørrelsen som er bestemt i borettslaget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Søknad om å bytte kjellervinduer i Kampheimveien 39C

Fremmet av: Maren Bråten Solhaug og Harald Dietrichson

Vi vil bytte kjellervinduene i Kampheimveien 39C. Vi vil sette inn nye vinduer i borettslagets vedtatte standardstørrelse (110 cm bredde og 80 cm høyde), og vi ber om at følgende forslag til vedtak blir behandlet på generalforsamlingen:

Styrets innstilling
Søknaden støttes

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at eierne av Kampheimveien 39C kan skifte ut kjellervinduene med nye vinduer i borettslagets standardstørrelse.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Forslag til generalforsamlingen vedrørende felleskostnader

Fremmet av: Katrine Døskeland

Hei

Per i dag belastes leiligheter med tilbygg mer for renovasjon enn leiligheter uten tilbygg siden disse kostnadene inngår i felleskostnadene som belastes basert på leilighetenes størrelse.

I og med at renovasjonsavgiften fra kommunen er basert på antall hentepunkt og antall tømminger, og således ikke påvirkes av om leilighetene er bygget ut eller ikke, fremstår ikke dette som rimelig. Så lenge borettslagets kostnad er den samme uavhengig av tilbygg, bør kostnaden fordeles med samme beløp per leilighet på samme måte som internett.

Jeg vil derfor be generalforsamlingen om å vedta at kostnader som er uavhengig av leilighetenes areal ikke fordeles basert på areal, men fordeles likt per enhet.

Styrets innstilling
Forlaget støttes ikke.

Borettslaget har på tidligere vedtatt en nøkkel for fordeling av felleskostnader basert på antall kvadratmeter boligmasse. Styret tror en godkjenning av dette forslaget vil skape en uheldig presedens og krav om at også andre felleskostnader skal fordeles basert på ulike beboeres bruk og nytte. Det er også uklart om en slik oppdeling er praktisk gjennomførbar og om det eventuelt vil medføre ekstra administrasjonskostnader fra Obos.

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen vedtar at kostnader som er uavhengig av leilighetenes areal ikke fordeles basert på areal, men fordeles likt per enhet.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Generalforsamlingen ber styret utrede kostnader/muligheter for å fordele kommunale avgifter likt uavhengig av areal.

11. Forslag fra styret vedrørende biloppstillingsplasser

Mulighetsstudie for parkeringsplasser i Hellerudveien

Bymiljøetatens prosjekt «Sykkeltilrettelegging langs Ytre Ringvei» kan medføre at borettslagets garasjer og parkeringsplasser i Hellerudveien ikke lenger kan brukes. Det er fortsatt ikke bestemt om dette prosjektet blir gjennomført, men styret vurderer dette som sannsynlig.

Ettersom det er knapphet på parkeringsmuligheter i borettslaget mener styret det er fordelaktig om borettslaget starter en kartlegging av hvilke alternative parkeringsmuligheter det er mulig å få til på området langs Hellerudveien.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å bestille en mulighetsstudie for å kartlegge alternative parkeringsmuligheter på området langs Hellerudveien. Omfanget på studien vil være begrenset.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. 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 Westby

Følgende stilte til valg:
Geir Ove Kværk
Trude Westby

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Stølevik

Følgende stilte til valg:

Hilde Stølevik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Olav Grumstad
Bjørn-Inge Haave
Kari Noot Poppe

Følgende stilte til valg:
Per Olav Grumstad
Bjørn-Inge Haave
Kari Noot Poppe

13. 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:
Marte Holth

Følgende stilte til valg:
Marte Holth

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Ono

Følgende stilte til valg:
Anders Ono

14. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Truls Leenborg Haugen
Ivar Johansen
Kjersti Skappel Price

Følgende stilte til valg:
Truls Leenborg Haugen
Ivar Johansen
Kjersti Skappel Price

Signert digitalt 15.05.2024: møteleder Michael Winnem/s/ - protokollvitne Idar Wiik/s/

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 45D, 0685 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 244, andelsnr. 71 i OPPSALGRENDA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250023

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.
