PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

VETLANDSVEIEN 117

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Vetlandsveien 117
8. Etasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 8 etasje.
Vetlandsveien 117
0686 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 05/08/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:146, Bnr: 61
Hjemmelshaver:	Nils Mauritz Bruås.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	53
Byggeår:	2018.
Tomt:	8.091 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nils Mauritz Bruås.
Befaringsdato:	01.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:
Opparbeidet med beplantning og plen. Lekeplasser og sittegrupper. Asfalterte og brostein belagte adkomstveier.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk i mur og betong konstruksjoner.
Fasadene er forblendet med teglstein og liggende panel av tre på balkongene.
Leilighets skillende etasjeskillere i betong.
Flat takkonstruksjon med takterrasse, tekket med papp og beslag.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Oppvarming: felles vannbårent varmeanlegg med radiatorer og varmekabler med termostat i badegulvet.
Lagring: bod i 1 underetasje.
Parkering: ingen medfølger. Muligheter for leie i garasjeanlegg under boligblokken.
Sprinkelanlegg.
Dørcalling.
Heis.
Røykvarsler tilkoblet felles anlegg for boligblokken.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet. Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Skyvedørsgarderobe i gang og soverom.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights i gang og på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av 3- stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen opplyste.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
8 etasje	50			12	50	0
Bod i 1 underetasje		5				
SUM BYGNING	50	5		12	50	0
SUM BRA	55					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, stue med åpent kjøkken og soverom.

BRA-e:

Bod i 1 underetasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht NS 3940:2023. Leiligheten disponerer bod i underetasjen.
Bodene medfølger leiligheten i følge borettslaget sine vedtekter.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble befart i dagslys med god tilkomst til vurderte bygningsdeler.
Møbler og inventar er ikke flyttet på.

ANDRE MERKNADER:

Borettslaget har reklamert angående isolering av radiatorrørene i boligblokken.
Se salgsoppgaven for nærmere informasjon.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

05/08/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegg til vegg innredning med laminert benkeplate og nedfelt servant.
1- greps blandebatteri.
Servantinnredning med to skuffer. Slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med 3 stk speildører og lyslist.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Bad fra byggeår 2018.
Det er fremlagt ferdigattest datert 26.02.2020.
Øvrig dokumentasjon ligger på boligperm.no

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

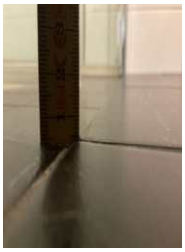
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.





Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen med 95 mm x 95 mm fliser.

Merknader: Nedsenket gulv er målt til 5 mm og terskelhøyden til 10 mm.
Ihht forskrifter og våtromsnormen skal minimumshøyde være henholdsvis 10 og 15 mm. Se bilder over.
Dette medfører ikke behov for strakstiltak, da badegulvet har tilfredsstillende fall.
Ikke kontrollert under vaskemaskinen.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde over.




Plastsluk med vannlås og antatt banemembran eller slukmansjett under klemringen.

Merknader: Det er ikke boret hull, da det er fremlagt ferdigattest datert 26.02.2020. Ytterligere dokumentasjon foreligger på boligperm.no
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

©mstr.no

www.bmtf.no

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018.

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

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



HTH kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og laminerte benkeplater med metalliske i frontene.
Frittstående innredning med integrert ovn og kjøleskap.
Skuffer og skapfronter med push og dempefunksjoner.
Vask av kvartskompositt med 1- greps blandebatteri.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.

Merknader: Innredningen fremstår velholdt og uten merkbare skader eller slitasje.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre med slette fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 5 mm.
Høyder i leiligheten:
Stue, soverom og kjøkken - 2.50/51 m.
Bad og gang- 2.21 og 2.25 m.

Merknader: Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslet vindu på soverommet.
Fastkarms vindu og balkongdør i stuen.
Vinduer og dører av tre med 2- lag pressglass og datostemplet 2017.
Vinduene har fjernstyrte utvendige screens.
Ytterdør av tre av massiv tre med slette fronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; El 30 - db 40.

Merknader: Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Sydvestvendt balkong på 12 m².
Tilfaregulv av tre med terrassebord.
Rekkverk av aluminium kledd med glassplater.
Dobbel stikkontakt på ytterveggen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Høyde på rekkverk er målt til 1.23 meter. Avstand fra rekkverk til håndløper er målt til 20 cm.
Iht TEK 17 skal denne avstanden være maks 10 cm. Tg 2.
Terskelen ligger jevnt med utvendig gulv.
Det anbefales å være oppmerksom på dette ved utlufting når det regner.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.



Sanipex rør i rørsystem.
Fordelerskap med stoppekraner for vann og radiatorer, samt vannmåler er plassert på badet. Avløpsrør av plast.

Merknader: Hovedstoppekranen er plassert i boligblokkens underetasje. Ferdigattest er fremlagt.
Ytterlig dokumentasjon foreligger på boligperm.no
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra antatt 2018.

Felles beredere for boligblokken antas å være i boligblokkens underetasje.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon i leiligheten ihht TEK17. Aggregat er plassert på boligblokkens tak.
Tilluft fordeles med bakkantventiler i stue og soverom. Avtrekk på kjøkken og bad.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2018.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderoben ved gangen.
Hovedsikring på 40 ampere og 8 stk kurser.

Merknader: Dokumentasjon for det elektriske anlegget ligger på boligperm.no
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250185

Selger 1 navn
Nils Mauritz Bruås

Gateadresse
Vetlandsveien 117

Poststed	Postnr
OSLO	0686

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0593274

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: 183250185

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: I 2019 skifting jeg oppvaskkum på "kjøkkenet".

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 faglært

Beskrivelse: Det var vist litt feil utforming av dryppekanten på flere verandaer. Jeg hadde i prinsippet ingen ting med saken å gjøre. Fagarbeidere ????

Arbeid utført av: I Borettslaget regi.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250185

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

Beskrivelse

Generell info fra borettslaget: "Radiatorrørene i borettslaget mangler isolering i etasjeskillene. Dette kan i enkelte situasjoner, basert på antall beboere og bruksmønstre mm, medføre varmesmitte fra overliggende til underliggende leilighet." Det kan opplyses at jeg aldri har brukt radiatorene. Jeg liker å ha det kjølig i leiligheten. Strømforbruket mitt de siste årene har ligget på under 1500 kwt pr år.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250185

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250185

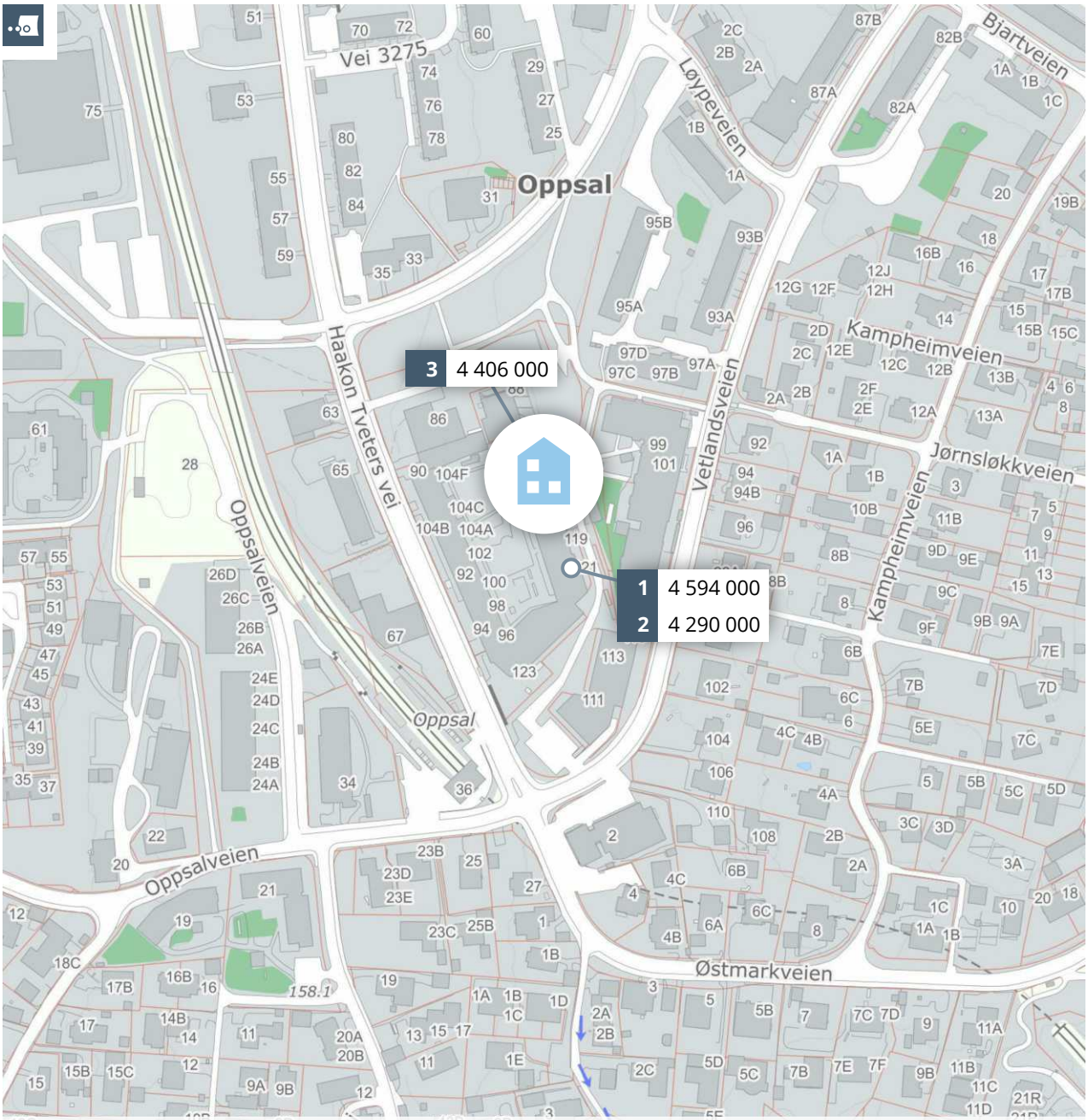
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Mauritz Bruås	822cc14cc23c19742dbaa6021a81fbc876ff7cbc	30.07.2025 11:49:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250185

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



Meglers verdivurdering

VETLANDSVEIEN 117

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 24.07.2025

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: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vetlandsveien 117, 0686 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2018

GNR 146 BNR 61 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS EFTASÅSEN VEST

Verdivurdert til

4 600 000

0	4 600 000	92 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	2 962
Formue	-
Soverom	1
Etasje	8

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vetlandsveien 121 47 m² 2018 7. etg 1 sov	04.06.2025	3 050 000	**2 950 000**	1 644 000	4 594 000	**97 745**
2 Vetlandsveien 121 55 m² 2018 5. etg 1 sov	19.02.2024	2 600 000	**2 600 000**	1 690 000	4 290 000	**78 000**
3 Vetlandsveien 117 47 m² 2018 4. etg 1 sov	25.08.2023	2 880 000	**2 880 000**	1 526 000	4 406 000	**93 745**

Lys, pen og moderne 2-roms fra 2018 med vestvendt balkong og flott utsikt. Oppgradert kjøkken med praktiske løsninger. Heis i bygget, svært lave felleskostnader og en god planløsning. Bod i kjeller.

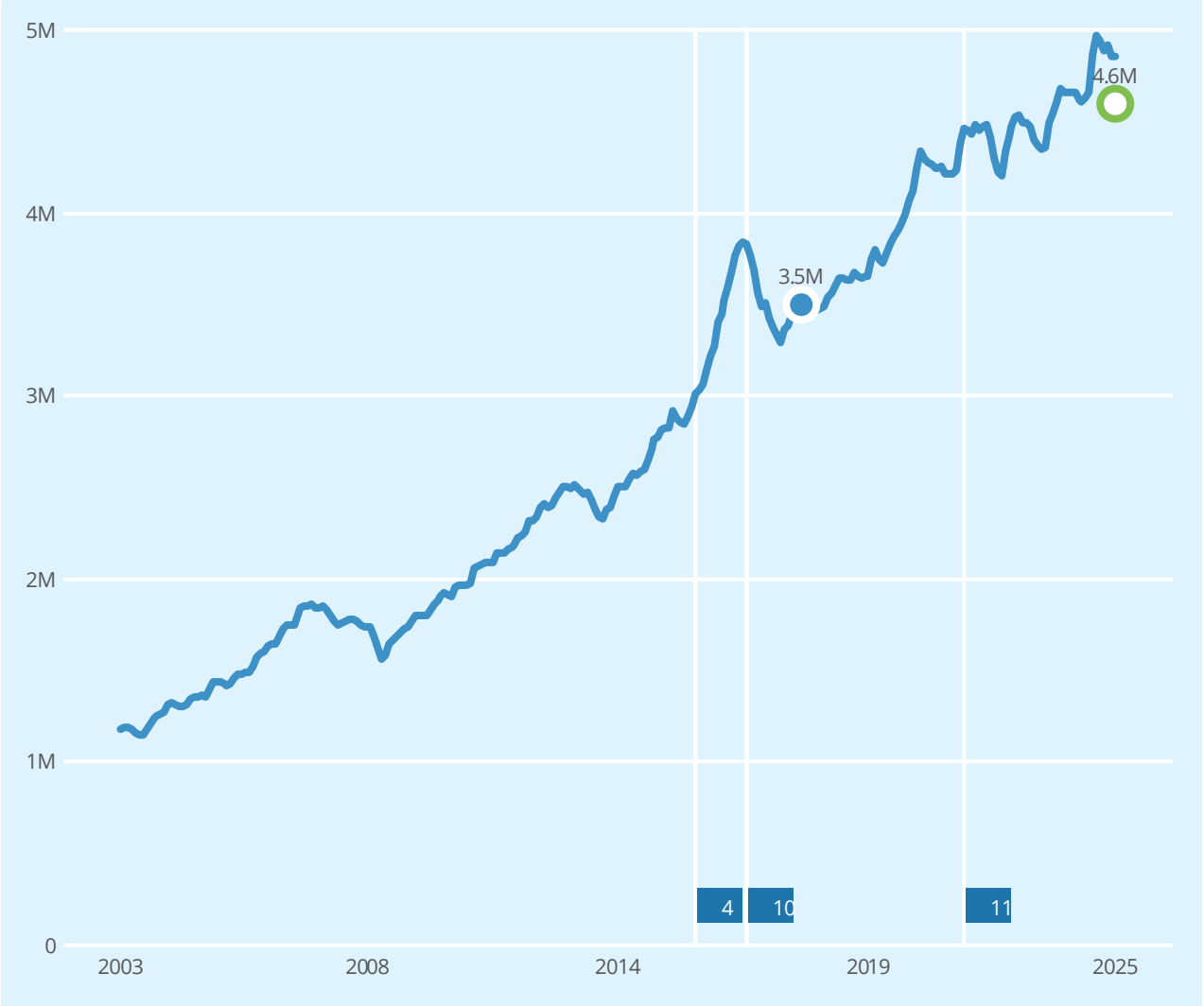
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår 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 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.06.2018	20.06.2018	20.06.2018	-	1 750 000	1 750 000	3 500 000

Leiligheter til salgs i Eftasåsen vest grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 950 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Leiligheter solgt i Eftasåsen vest grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

5.9M
5 860 000 Salgspris i snitt
5 816 000 Prisantydning i snitt
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.2% over prisantydning

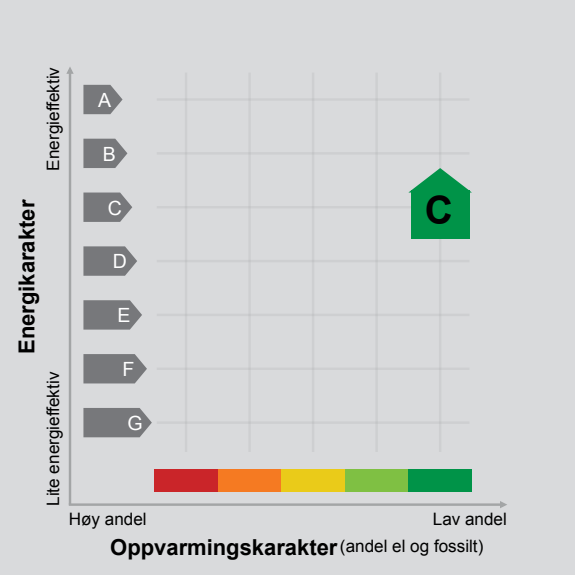
Analyse m²-priser

92 000 Vetlandsveien 117
Totalpris 4 600 000
90 097 Eftasåsen vest grunnkrets i snitt siste 3 mnd

79 692 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Vetlandsveien 117
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300540713
Bruksenhetsnummer	H0805
Merkenummer	Energiattest-2025-152380
Dato	07.08.2025



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

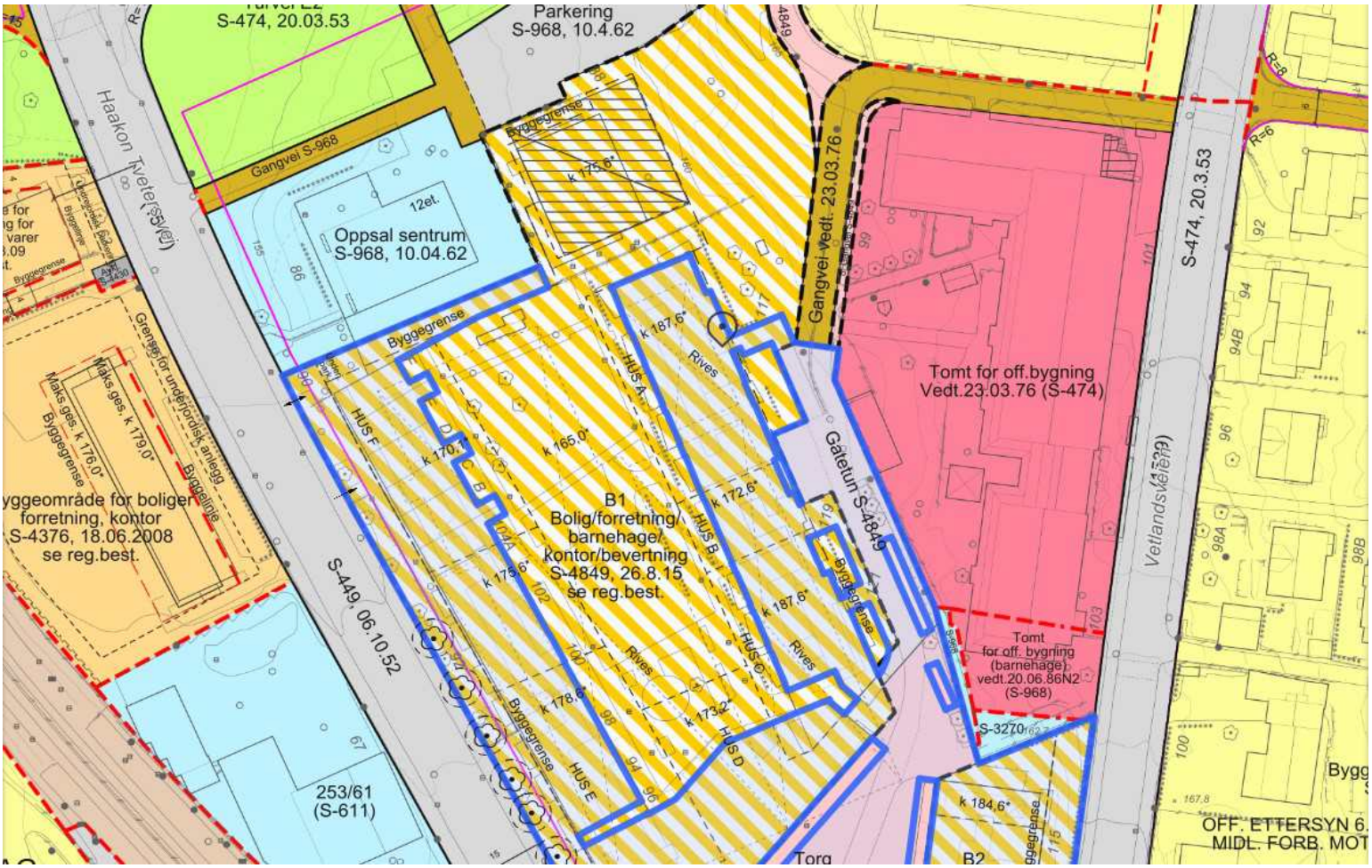
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Parkering
S-968, 10.4.62
Gangvei S-968
12et.
Oppsal sentrum
S-968, 10.04.62
Haakon Tveters vei
S-449, 06.10.52
Gangvei vedt. 23.03.76
S-474, 20.3.53
Vetlandsveien
Tomt for off.bygning
Vedt.23.03.76 (S-474)
Galetun S-4849
B1
Bolig/forretning/
barnehage/
kontor/bevertning
S-4849, 26.8.15
se reg.best.
Tomt
for off. bygning
(barnehage)
vedt.20.06.86N2
(S-968)
S-3270
253/61
(S-611)
Torg
B2
Byggegrense
Rives
HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
HUS E
HUS F
k 187.6*
k 165.0*
k 172.6*
k 170.1
k 175.6*
k 178.6*
k 173.2*
k 184,6*
Maks.ges. k 176,0*
Maks.ges. k 179,0*
Grense for underjordisk anlegg
Byggelinje
OFF. ETTERSYN 6.
MIDL. FORB. MOT

Deres ref.: 8659345 Vår ref.: 0699-1-8005 Dato: 30.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oppsal Senter Borettslag
Organisasjonsnr:	919196629
Andelseier:	Bruås, Nils Mauritz
Medeier:	
Leilighetsnummer:	8005
Adresse:	Vetlandsveien 117, 0686 OSLO
Andelsnummer:	53
Gnr.	146
Bnr.	61

Borettsinnskudd: Kr. 1 750 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Felleskostnadene: Styret har vedtatt å øke ordinære felleskostnader med +4% fra 01.01.2025. Energikostnader reguleres i tråd med forventede kostnader gjennom 2025 (inkl. nedjustering med -12% fra 01.04.25), og kapitalkostnader i tråd med faktiske kostnader. Historikk: Styret har vedtatt å øke a konto oppvarming med 15% fra oktober 2024 til og med desember 2024 for at det som totalt kreves inn for 2024 er mer i tråd med forventede kostnader. Styret vil vurdere a konto fra januar 2025 i forbindelse med budsjettering for 2025. Generelt: Styret har varslet at man vil regulere felleskostnadene slik at man er godt rustet for kommenede normalt vedlikehold, men har ikke konkretisert hva det innebærer i økning av felleskostnadene. Avregning og Regulering av individuell andel av fellesgjeld skjer 4 ganger i året. Energiavregning for foregående år legges inn en måned i året(eierne kan følges fobruk/kostnader via hjemmesidene til Techem). Eiendomsskatt gjelder noen leiligheter, og kreves inn 4 måneder i året. Historikk: Styret har økt jevnt i forhold til faktiske kostnader borettslaget har. Lån/IN-ordning: Mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjeld to ganger i året forbindelse forfall 30.mars og 30.september. Energiavregning: Ja Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Borettslaget fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Dette innebærer både varmtvann og oppvarming. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje/parkering: Garasjeplass følger noen av leilighetene. For oversikt se borettslagets vedtekter. Det er også enkelte plasser som er omsettelige, internt i borettslag. For informasjon om de plassene det gjelder, se vedtektene. Ved omsetning av en omsettelig garasjeplass må det sendes melding til eierskifte@obos.no slik at det blir gjennomført eierskifte på plassen. Gebyr etter gjeldene satser. Bod: Følger leiligheten. For oversikt over hvilken leilighet som har hvilken bod, se vedtektene. Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo.no/oppsal-senter Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret, send mail til oppsalsenterborettslag@styrerommet.no. Nøkkelbrikkene sendes i postoppkrav. Nøkkel til egen leilighet er ikke i system, så den kan files opp av den enkelte. Annen informasjon: Viktig og nyttig informasjon vedrørende din bolig finner du på siden https://boligperm.fdvweb.no/. Velg <<Oppsal senter - bolig"", din bolig = leilighetsnummer, og registrer deg som bruker. Ved eierskifte må selger sørge for at tilgang til boligperm.no nullstilles slik at ny eier kan

registrere seg på leiligheten. Dette gjøres ved å gjøre en henvendelse til styre med beskjed om at leilighet er solgt og at tilgang til boligperm skal nullstilles. Evt. reklamasjoner: Registreres i viscenario.no. Påloggingsinformasjon er sendt første eier av boligen. Styret minner om at reklamasjonsperioden er over, men registrerte saker følges opp videre.<<Klient.Meglerbrev>>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207619760
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	146 595 407,00
Innfrielsesdato:	30.07.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 116,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	84,00	
Lån nr: 9820761976; IN lån 1 - Akonto renter		0,00 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820761976; IN lån 1 - Akonto avdrag		0,00 fra 01.08.2025
Felleskostnader	3 032,00	

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	867,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	30 782,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,- pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Thorud pr. e-post: Anders.Thorud@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bjarne Rålm, e-post: bjarne@printinform.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme

husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(13) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fem andre medlemmer med minst to varamedlemmer. Det skal tilstrebes at de sytten leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) er representert i styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles,

må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
OPPSAL SENTER BORETTSLAG

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

Det skal være ro mellom 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

§ 4 Parkering

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

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

§ 5 Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Generalforsamling 2025

Innkalling inkludert Årsregnskap for 2024

S.nr. 699

OPPSAL SENTER BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i OPPSAL SENTER BORETTSLAG

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

Dato for generalforsamlingen:

15. mai 2025 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus .

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører
2. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps
3. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
4. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap for 2024
6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2024-2025
7. Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid i styreperioden 2024-2025
8. Godtgjørelser - honorar til valgkomiteen for arbeid i perioden 2024-2025
9. Disponering av midler fra forlik med OBOS Nye Hjem (fra styret)
10. Valg av borettslagets tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL SENTER BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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
Styret har god erfaring med møteleder fra forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning, og innstiller på å fortsette med dette i år også.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder og protokollfører.

Sak 2

Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger Magne Strømberg fra valgkomiteen som protokollvitne og tellekorps ved behov.

Sak 3

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport fra styret, samt vedlagt årsregnskap for 2024 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at styret årsrapport og revisjonsberetning tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2024 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2024, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. ÅRSREGNSKAP FOR 2024 - Oppsal senter BRL.pdf
2. PwC - Revisjonsberetning 2025 - 0699 Oppsal Senter Borettslag.pdf

---

Sak 6

Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025 på kr 384 000.

Sak 7

Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid i styreperioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har hatt ekstraordinært arbeid i forbindelse med sluttarbeidene i reklamasjonsprossessen ovenfor utbygger OBOS Nye Hjem.

Det har gått mye tid og krefter til dette arbeidet, og i tråd med gjeldende praksis ber styret om at et ekstraordinært honorar for dette arbeidet.

Viser i den forbindelse med informasjon til beboerne knyttet til prosessen, og ekstraordinær generalforsamling med etterfølgende fullmakt og forlik.

Styret anser dette ekstraordinære arbeidet som over, men understreker at OBOS Nye Hjem ikke vil dekke disse kostnadene som tidligere år (da det ansees som en del av sluttforliket).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret godgjøres kr. 77 000 for ekstraordinær arbeid knyttet til sluttarbeidene med reklamasjonsprosessen til borettslaget ovenfor utbygger.

Sak 8

Godtgjørelser - honorar til valgkomiteen for arbeid i perioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteen får totalt kr. 17 000 i honorar.

Sak 9

Disponering av midler fra forlik med OBOS Nye Hjem (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til tidligere informasjon fra styret angående forlik med OBOS Nye Hjem.

Vedrørende disposisjon av mottatte 6 MNOK:

Styret foreslår at de mottatte 6 MNOK disponeres på følgende måte:

- 4 MNOK avsettes til fremtidig vedlikehold, eller investeringer i borettslaget

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

- 1 MNOK disponeres til å heve kvaliteten på måleravlesningene

Styret foreslår derfor ikke at de 6 MNOK disponeres til tilbakebetaling til andelseiere. Styret har ikke funnet en måte å gjøre dette på som sikrer rettferdighet i dette.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Styrets forslag til disponering av midlene fra forliket med OBOS Nye Hjem iht. saks informasjon.

Sak 10

Valg av borettslagets tillitsvalgte

Oppal Senter Borettslag – Valgkomiteens innstilling

Dato: 10.04.2025

Valgkomiteen har bestått av Magne Strømberg og Ole A. Solberg. Komiteen har bl.a.

· Gjennomført møte med dagens styre for å klargjøre sitt arbeid.

· Kontaktet direkte styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som var på valg, for å avklare evt. ønsker om gjenvalg.

· Gjennom Vibbo og fysiske oppslag i oppganger anmodet beboere om å melde seg som kandidater eller foreslå slike.

· Gjennomført flere status- og arbeidsmøter.

Forslaget til styresammensetning innebærer videreføring av verv for tre av dagens styremedlemmer, ny styreleder, to nye styremedlemmer, ett varamedlem som videreføres og ett nytt varamedlem. Det nye styret er med dette utvidet med ett medlem. En slik sammensetning håper valgkomiteen skal gi kontinuitet, videreføring av kunnskap fra dagens styre og god arbeidsdeling, samtidig som nye medlemmer kommer til. Styresammensetningen er mannsdominert, valgkomiteen har dessverre ikke fått forslag om kvinnelige kandidater.

Styremedlemmene Torleiv Daleng og Geir Kjønigsen er ikke på valg, da de ble valgt for 2 år i 2024.

Ole A. Solberg ble i midten av januar foreslått som kandidat til rollen som styremedlem. Ole meldte da til styreleder Morten Aas og Magne Strømberg at han anså seg som inhabil som deltager i valgkomiteen. Magne har derfor alene foretatt valgkomiteens avsluttende arbeid.

Innstilling

Styret registrerer at innstillingen består bare av menn som ordinære styremedlemmer, men forstår at valgkomiteen må forholde seg til kandidater som er villige til å ta vervet.

Roller og kandidater

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

- Bjarne Rålm
  NY, valgkomiteen innstilling

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Igor Kozlov-Sjøstrand
  Stiller til gjenvalg, valgkomiteens innstilling
- Martin Langlo
  NY, valgkomiteen innstilling
- Ole A. Solberg
  NY, valgkomiteens innstilling

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

- Christian H. Johansen
  NY, valgkomiteens innstilling
- Inger-Lise Pettersen
  Stiller til gjenvalg, valgkomiteens innstilling

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

- Magne Strømberg
  Stiller til gjenvalg
- Morten Aas
  NY, dvs. tilbake etter ny periode som styreleder

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Bjarne Rålm

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

- Geir Kjønigsen

Styrets årsrapport

Informasjon om borettslaget på Vibbo

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

Styresammensetting 2024-2025

Leder Morten Aas 2024-2025

Styremedlem Morten Jodin 2023-2025

Styremedlem Torleiv Daleng 2024-2026

Styremedlem Geir Kjønigsen 2024-2026

Styremedlem Igor Kozlov-Sjøstrand 2023-2025

Varamedlem Per Jacobsen 2024-2025

Varamedlem Inger-Lise Pettersen 2024-2025

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Morten Aas 2024-2025

Varadelegert Morten Jodin 2024-2025

Valgkomiteen

Medlem Ole Alfred Solberg 2024-2025

Medlem Magne Strømberg 2024-2025

Generelle opplysninger om Oppsal senter Borettslag

Borettslaget består av 190 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. **919 196 629**

Borettslaget ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårdsnummer 146 **Bruksnummer 61 og seksjonsnummer 2.**

Borettslaget er en samleseksjon bolig i Oppsal senter Eierseksjonssameie. 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. Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og stiller med autorisert regnskapsfører som såkalt oppdragsansvarlig.

Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS (PwC).

Borettslagets økonomiske situasjon

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling vises kortsiktig i budsjett for neste år, og i styrets langsiktige planer under.

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Vesentlig avvik for driften i forhold til budsjett

· **Driftsinntektene** er tilnærmet likt budsjett.

· **Driftskostnadene** er litt lavere enn budsjett. Pga. dødsfall styreleder ble honorar ført litt anderledes enn normalt i regnskapet.

· **Finanskostnader** er litt lavere enn budsjett.

Årsresultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Styrets vurdering av borettslagets økonomiske situasjon

Styret viser til sin redegjørelse under styrets arbeid for detaljer.

Styret mener borettslagets driftes forsvarlig, med fokus på riktig nivå for innkrevde felleskostnader basert på borettslagets forventede kostnader. Styret har fokus på å gjennomføre hensiktsmessige tiltak for å opprettholde et godt vedlikeholdsnivå på byggmassen, og imøtekomme offentlige krav knyttet til dette. Styret mener borettslaget har en god økonomisk situasjon.

KORTSIKTIGE PLANER (BUDSJETT FOR 2025)

Tallene for budsjett finner eierne i årsregnskapet i kolonnen til høyre, og er til eiernes orientering og er en forutsetning for forsvarlig drift av borettslaget.

Større vedlikehold

Styret legger ikke opp til større vedlikeholdsprosjekter i 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune legger fortsatt opp til vesentlig økning av vann- og avløpsavgiftene, og har varselet om at veksten vil vedvare på rundt 20% årlig fremover. Renovasjonsavgiften har noe lavere vekst. Eiendomsskatten følger egne satser, og vil ikke gjelder alle andeler.

Energikostnader

Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i kommende år. Styret antar samtidig at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

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

Lån

Borettslaget har lån i OBOS Banken (viser til note for detaljer). Styret har lagt gjeldende rentenivå til grunn for kostnadene i budsjett, men forventer en rentenedgang i løpet av kommende år.

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 felleskostnadene til borettslaget. Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Styrets arbeid i perioden 2024-2025

Styret ble valgt på en ordinær generalforsamling avholdt i Oppsal Samfunnshus 6. mai 2024. Gjennom året som har gått har styret vært samlet til ordinære styremøter første onsdag i hver måned.

Møter

Gjennom driftsåret har styret avholdt månedlige styremøter. Et stort antall saker er behandlet – og for det meste løst. I tillegg til disse månedlige styremøtene har styret – eller noen av styrets medlemmer – gjennomført møter med OBOS Nye Hjem/Veidekke AS samt vår advokat ifb med varmesmitte saken. Det er også avholdt møter og befaringer med firmaer vi samarbeider med når det gjelder vedlikehold eller innkjøp, samt møter med Obos Eiendom ifb med utbygging av nabo bygget i Haakon Tvetersvei 88. Det er avholdt åpent styrerom hvor beboerne kan møte styremedlemmene. Styret setter pris på tilbakemeldingene som kommer i slike møter.

Nytt bygg i HT 88

Dette har vært en lang prosess. Borettslaget ønsket ikke en økning av denne bygningsmassen. Vi har mottatt flere nabovarsler som vi har respondert på. Våre innvendinger har i hovedsak gått på høyder, utforming og rømningsveier. Våre innsigelser medførte noen endringer i utformingen, men er nå endelig godkjent.

HMS

Styret har gjennom året gått månedlige inspeksjonsrunder fra tak til kjeller i samtlige oppganger i borettslaget. Det gjelder også flukttrappene. Stort sett har det vært ryddig og velstelt i alle oppganger og etasjer. Det er viktig å holde alle arealer i oppgangene frie slik at en ikke hindrer folk i å komme fram i tilfelle brann eller liknende. Situasjonen er nå bra.

Reklamasjoner

Styret fikk på Ekstraordinær generalforsamling fullmakt til å sluttføre forhandlingen med Obos Nye Hjem og Veidekke AS vedrørende varmesmitte saken og gjenstående reklamasjoner. De fleste reklamasjonene er løst, noen få som gjenstår tar Borettslaget seg av. Når det gjelder varmesmitte saken er det inngått ett forlik mellom Obos Nye Hjem og Borettslaget hvor Borettslaget får en erstatning på 6 millioner kroner. Disse er overført til Borettslagets konto. I den forbindelse ønsker Styret og sette ned ett utvalg med tre personer fra Styret pluss 1 beboer fra hver oppgang. Dette utvalget skal komme med forslag til disponering av 1 million av de mottatte midlene.

Eierseksjonssameiet og samarbeid med OBOS Eiendom

Styret har i perioden hatt styremøter og diskusjoner med OBOS Eiendom felles vedlikehold. Støy fra næringsareal samt begrensning av trafikk og parkering på torg har vært de største sakene.

Samarbeidet med OBOS Eiendom er til tider utfordrende. Dette gir utslag i at saker ikke blir fulgt opp og respons på eposter kan være mangelfull.

VIBBO

Denne tjenesten er nå i utgangspunktet den ene kanal for kommunikasjon mellom styre og beboere eller mellom beboere. Vi har tidligere meddelt at informasjonsskriv på trykk kun unntaksvis vil bli videreført. Så langt ser det ut til at de aller fleste av våre beboere har blitt fortrolig med VIBBO. Denne digitale tjenesten har det store fordelen at styret raskt kan spre informasjon som er viktig for alle. VIBBO er i tillegg den tjenesten der alle kan finne informasjon om alt som berører oss som boligeiere. Bruk tjenesten!

Utearealer

Gartnerarbeidet det siste året har vært en avgjørende faktor for å opprettholde trivselen og estetikken i våre utendørs områder. Styret er generelt tilfreds med den innsatsen som gartnerne har lagt ned. Selv om det ikke har vært uten noen få utfordringer, har vi lagt merke til og verdsatt deres hurtige respons når det har vært behov for korrigeringer eller forbedringer.

Grøntgruppe

«Grønt gruppa» har også det siste året gjort en stor jobb. Det har blitt jobbet mye med luking, vanning og beplantning gjennom hele sommersesongen. Det har vært sosialt og kontaktskapende både for de som har vært med i gruppa og andre beboere som kommer ut og prater. Det er kjøpte inn hageredskap og vanningsutstyr og det har vært en ivrig gjeng som har jobbet bra. Dette har resultert i at vi har fått et fint og godt vedlikeholdt uteområde.

Varme/fyring/målere/veien videre

Det er gjennomført rens av radiatorene noe som vi forventer at det totale bildet blir bedre til neste sesong. Vi har også sjekket et 20 talls Techem målere.

Vedr endret metode for fordeling av oppvarmingskostnader:

Styret ønsker å beholde dagens prinsipp vedr individuell avregning av forbruk. Dette fordi dette er de premisser som ligger til grunn i kjøpsavtalene på leilighetene, og fordi dette er i tråd med generelle føring om energieffektivisering.

Styret erkjenner av grunnlaget hittil ikke har vært presist nok. Dessverre har dette vært slik siden innflytting.

Følgende tiltak er iverksatt av det sittende styret:

- Kontroll og utskiftning av målere med store avvik fra normalen

- Rensing av vann for å sikre optimal vannsirkulasjon. Rensing innebærer både tiltak for dette, samt en vedlikeholdsavtale for å holde vannkvaliteten på et akseptabelt nivå

Dersom dette over tid ikke gir den ønskede effekt, kan andre fordelingsprinsipper vurderes.

Sosiale arrangementer

Det har blitt avholdt to sosiale arrangementer. Sommerfest og julegrantenning.

Sommerfest med klovn som underholdning ble også i år en suksess selv om været kunne vært bedre med deltakelse av både barn og voksne.

Det deltok ca 50 stykker under julegrantenningen.

Gjesteparkering

Borettslaget er så heldige og ha 8 gjesteparkeringsplasser i U2 mellom porten til borettslagets parkering og butikkinngangen (se skilt). Løsningen som ble innført etter Generalforsamlingen i fjor er att det hun er lov å parkere 3 ganger a 3 dager i løpet av 1 måned. Løsningen er basert på tillit ved at det ikke er nødvendig å reservere parkering. Styrets erfaring er at den nye ordningen fungerer tilfredsstillende.

ÅRSREGNSKAP FOR 2024

OPPSAL SENTER BORETTSLAG
ORG.NR. 919 196 629, KUNDENR. 699

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 285 576**	**4 633 671**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 942 236	28 219 920
Tilbakeføring av avskrivning	15	6 974	6 974
Fradrag for avdrag på langs. lån		-1 619 531	-741 968
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-14 002 078	-26 717 832
Innsk. øremerk. bankkto		-5 242	-1 990
Økning egenkapital i fellesanlegg		-268 228	-113 199
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**54 131**	**651 905**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 339 706**	**5 285 576**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 374 757	6 688 413
Kortsiktig gjeld	-1 035 051	-1 402 837
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 339 706**	**5 285 576**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		10 343 458	8 814 334	10 584 000	9 870 000
Innkrevde felleskostnader	2	8 792 871	8 112 604	8 685 000	9 083 000
Ladeinntekter EL-bil		127 111	171 995	150 000	150 000
Andre inntekter	3	132 503	232 290	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 395 943**	**17 331 223**	**19 519 000**	**19 203 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-165 825	-71 910	-65 000	-67 000
Styrehonorar	5	-270 000	-350 000	-365 000	-384 000
Avskrivninger	15	-6 974	-6 974	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-55 000	-160 000	-80 000	-94 000
Forretningsførerhonorar		-239 665	-227 605	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-565 177	-134 252	-400 000	-400 000
Kontingenter		-38 000	-38 000	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 653 868	-1 487 059	-1 370 000	-1 375 000
Forsikringer		-578 421	0	-560 000	-672 000
Kommunale avgifter	9	-2 131 683	-1 821 032	-2 050 000	-2 275 000
Kostnader sameie	24	-135 159	-782 292	-384 000	-384 000
Energi/fyring	10	-1 212 177	-1 061 443	-1 500 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-642 816	-647 501	-675 000	-702 000
Andre driftskostnader	11	-1 227 243	-1 089 299	-1 430 000	-1 476 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 935 007**	**-7 890 367**	**-9 179 000**	**-9 141 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**10 460 936**	**9 440 856**	**10 340 000**	**10 062 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		14 002 078	26 717 832	0	0
DRIFTSRESULTAT		**24 463 014**	**36 158 688**	**10 340 000**	**10 062 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	203 121	133 964	0	0
Finanskostnader	13	-8 723 899	-8 072 732	-8 844 000	-8 239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 520 779**	**-7 938 768**	**-8 844 000**	**-8 239 000**
ÅRSRESULTAT		**15 942 236**	**28 219 920**	**1 496 000**	**1 823 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		15 942 236	28 219 920		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	788 190 000	788 190 000
Tomt		152 400 000	152 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	1 629 403	1 361 175
Andre varige driftsmidler	15	13 947	20 921
Miljøbankkonto, øremerket		184 680	138 097
SUM ANLEGGSMIDLER		**942 418 030**	**942 110 193**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		118 380	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 085	5 880
Andre kortsiktige fordringer	16	158 429	127 082
Driftskonto OBOS-banken		1 256 731	1 934 253
Sparekonto OBOS-banken		4 792 133	4 621 198
SUM OMLØPSMIDLER		**6 374 757**	**6 688 413**
SUM EIENDELER		**948 792 788**	**948 798 606**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 190 * 5 000		950 000	950 000
Annen egenkapital	17	324 350 100	308 407 865
SUM EGENKAPITAL		**325 300 100**	**309 357 865**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	152 038 591	167 660 200
Borettsinnskudd	19	470 242 500	470 242 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	176 545	135 204
SUM LANGSIKTIG GJELD		**622 457 636**	**638 037 904**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		949 062	435 100
Påløpte renter		45 280	779 704
Påløpte avdrag		0	151 188
Energiavregning	21	40 639	35 767
Annen kortsiktig gjeld	22	70	1 078
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 035 051**	**1 402 837**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**948 792 788**	**948 798 606**
Pantstillelse	23	940 488 000	940 488 000
Garantiansvar	24	906 389	597 339

Oslo, 23.04.2025

Styret i Oppsal Senter Borettslag

Morten Aas /s/ *Igor Kozlov-sjøstrand /s/* *Geir Kjønigsen /s/*

Morten Jodin /s/ *Torleiv Daleng /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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 266 483
Garasjeleie	311 400
Eiendomsskatt	121 788
Leie garasje	92 600
Strøm motorvarmere	4 500
Vaskeripenger	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	10 309 728
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	33 730
Overført til kapitalkostnader	-10 343 458
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 800 371**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 200
Strøm elbil	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 792 871**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Feiemaskin	28 380
Garasjer	1 600
Lading av kjøretøy mm	7 156
Nøkler	5 367
Parkering	90 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**132 503**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-120 000
Arbeidsgiveravgift	-45 825
SUM PERSONALKOSTNADER	**-165 825**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 390 000.
Av dette er 120 000 betalt ut som etterlønn, jf. note 4 personalkostnader.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 980, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-310 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 021
Andre konsulenthonorarer, SINTEF	-230 749
SUM KONSULENTHONORAR	**-565 177**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-157 285
Drift/vedlikehold VVS	-172 050
Drift/vedlikehold elektro	-74 961
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-223 296
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 645
Drift/vedlikehold heisanlegg	-295 874
Drift/vedlikehold brannsikring	-340 795
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-255 219
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 603
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-79 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-140
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 653 868**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-121 893
Vann- og avløpsavgift	-1 091 322
Renovasjonsavgift	-918 468
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 131 683**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-590 797
Fjernvarme	-136 282
Andre fyringskostnader	-485 098
SUM ENERGI / FYRING	**-1 212 177**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 155
Diverse leiekostnader/leasing	-137 296
Verktøy og redskaper	-9 830
Lyspærer og sikringer	-16 280
Vaktmestertjenester	-333 780
Vakthold	-42 006
Renhold ved firmaer	-546 743
Snørydding	-37 364
Andre fremmede tjenester	-45 464
Kontor- og datarekvisita	-4 180
Trykksaker	-8 052
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 980
Andre kontorkostnader	-3 121
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 968
Velferdskostnader	-33 001
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 227 243**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	176 177
Andre renteinntekter	19 431
SUM FINANSINNTEKTER	**203 121**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-8 723 927
Renter på leverandørgjeld	28
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 723 899**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2018	788 085 000
Ladestasjoner	105 000
SUM BYGNINGER	**788 190 000**

Tomten ble kjøpt i 2017.
Gnr.146/bnr.61
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lift/kompremator		
Tilgang 2022	34 869	
Avskrevet tidligere	-13 948	
Avskrevet i år	-6 974	
		13 947
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 947**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 974**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	62 623
Avregningskonto, IN	47 422
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 025
Viderefakturerte fakturaer	46 359
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**158 429**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	13 338 397
Egenkapital fra IN tidligere	301 840 332
Egenkapital fra IN 2024	14 002 078
Reduksjon EK fra IN	-4 830 707
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**324 350 100**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS boligkreditt AS		
Renter 31.12: 5,45%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2018	-470 242 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	741 968	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 619 531	
Nedbetalt tidligere, IN	301 840 332	
Nedbetalt i år, IN	14 002 078	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-152 038 591**

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

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital
Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld
Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)
Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-176 545
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-176 545**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 480 639
SUM INNTEKTER	**-1 480 639**

KOSTNADER

Overført	1 440 000
SUM KOSTNADER	**1 440 000**

SUM ENERGIAVREGNING	**-40 639**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

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

Borettsinnskudd	470 242 500
Pantelån	152 038 591
Beregnede IN-forpliktelser	311 011 703
TOTALT	**933 292 794**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 18595 /23431 deler, seksjon 2 i Oppsal Senter Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet, som utgjør kr 906 389

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

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

Til generalforsamlingen i Oppsal Senter Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Senter Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 2 Ewav-Revisjonsberetning 2025 - 0653-Oppsal Senter Borettslag.pdf

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, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
Selskapsnummer: 699 **Selskapsnavn:** OPPSAL SENTER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for OPPSAL SENTER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 919196629
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 59
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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
Styret har god erfaring med møteleder fra forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning, og innstiller på å fortsette med dette i år også.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder og protokollfører.
>
> ✓ **Vedtatt. Valgt med akklamasjon.**

2. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Magne Strømberg fra valgkomiteen som protokollvitne og tellekorps ved behov.
>
> ✓ **Vedtatt. Valgt med akklamasjon.**

3. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

4. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Det vises til vedlagte årsrapport fra styret, samt vedlagt årsregnskap for 2024 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at styret årsrapport og revisjonsberetning tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2024 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2024, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2024-2025

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025 på kr 384 000.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid i styreperioden 2024-2025

Styrets innstilling
Styret har hatt ekstraordinært arbeid i forbindelse med sluttarbeidene i reklamasjonsprossessen ovenfor utbygger OBOS Nye Hjem.

Det har gått mye tid og krefter til dette arbeidet, og i tråd med gjeldende praksis ber styret om at et ekstraordinært honorar for dette arbeidet.

Viser i den forbindelse med informasjon til beboerne knyttet til prosessen, og ekstraordinær generalforsamling med etterfølgende fullmakt og forlik.

Styret anser dette ekstraordinære arbeidet som over, men understreker at OBOS Nye Hjem ikke vil dekke disse kostnadene som tidligere år (da det ansees som en del av sluttforliket).

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at styret godgjøres kr. 77 000 for ekstraordinær arbeid knyttet til sluttarbeidene med reklamasjonsprosessen til borettslaget ovenfor utbygger.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Godtgjørelser - honorar til valgkomiteen for arbeid i perioden 2024-2025

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteen får totalt kr. 17 000 i honorar.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

9. Disponering av midler fra forlik med OBOS Nye Hjem (fra styret)

Viser til tidligere informasjon fra styret angående forlik med OBOS Nye Hjem.

Vedrørende disposisjon av mottatte 6 MNOK:

Styret foreslår at de mottatte 6 MNOK disponeres på følgende måte:

- 4 MNOK avsettes til fremtidig vedlikehold, eller investeringer i borettslaget

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

- 1 MNOK disponeres til å heve kvaliteten på måleravlesningene

Styret foreslår derfor ikke at de 6 MNOK disponeres til tilbakebetaling til andelseiere. Styret har ikke funnet en måte å gjøre dette på som sikrer rettferdighet i dette.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner Styrets forslag til disponering av midlene fra forliket med OBOS Nye Hjem iht. saks informasjon.

✓ Vedtatt. Med klart flertall med håndsopprekking, og uten protester når man ba om bekreftelse på at det var klart flertall.

10. Valg av borettslagets tillitsvalgte

Oppal Senter Borettslag – Valgkomiteens innstilling

Dato: 10.04.2025

Valgkomiteen har bestått av Magne Strømberg og Ole A. Solberg. Komiteen har bl.a.

· Gjennomført møte med dagens styre for å klargjøre sitt arbeid.

· Kontaktet direkte styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som var på valg, for å avklare evt. ønsker om gjenvalg.

· Gjennom Vibbo og fysiske oppslag i oppganger anmodet beboere om å melde seg som kandidater eller foreslå slike.

· Gjennomført flere status- og arbeidsmøter.

Forslaget til styresammensetning innebærer videreføring av verv for tre av dagens styremedlemmer, ny styreleder, to nye styremedlemmer, ett varamedlem som videreføres og ett nytt varamedlem. Det nye styret er med dette utvidet med ett medlem. En slik sammensetning håper valgkomiteen skal gi kontinuitet, videreføring av kunnskap fra dagens styre og god arbeidsdeling, samtidig som nye medlemmer kommer til. Styresammensetningen er mannsdominert, valgkomiteen har dessverre ikke fått forslag om kvinnelige kandidater.

Styremedlemmene Torleiv Daleng og Geir Kjønigsen er ikke på valg, da de ble valgt for 2 år i 2024.

Ole A. Solberg ble i midten av januar foreslått som kandidat til rollen som styremedlem. Ole meldte da til styreleder Morten Aas og Magne Strømberg at han anså seg som inhabil som deltager i valgkomiteen. Magne har derfor alene foretatt valgkomiteens avsluttende arbeid.

Innstilling
Styret registrerer at innstillingen består bare av menn som ordinære styremedlemmer, men forstår at valgkomiteen må forholde seg til kandidater som er villige til å ta vervet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Rålm

Med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Bjarne Rålm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Igor Kozlov-Sjøstrand
Martin Langlo
Ole A. Solberg

Med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Igor Kozlov-Sjøstrand
Martin Langlo
Ole A. Solberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian H. Johansen
Inger-Lise Pettersen

Med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Christian H. Johansen
Inger-Lise Pettersen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Magne Strømberg
Morten Aas

Med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Magne Strømberg
Morten Aas

11. 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:
Bjarne Rålm

Med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Bjarne Rålm

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Kjønigsen

Med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Geir Kjønigsen

Vetlandsveien 117

Nabolaget Eftaåsen/Østre Oppsal - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	7 min 0.5 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	13 min 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	6 min 0.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	19 min 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppsal senter Linje 3N, 58, 78A, 78B	2 min 0.2 km
Oppsal Linje 2, 3	3 min 0.2 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.7 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.4 km

BARNEHAGER

Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 ... 71 barn	2 min 0.1 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	4 min 0.3 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 150 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	3 min
Meny Oppsal	3 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	3 min
Boots apotek Oppsal	3 min
Bøler Senter Vinmonopol	18 min

SPORT

Oppsal skole	7 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	7 min
Mudo Ulsrud	13 min
Feel24 Oppsal	12 min

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

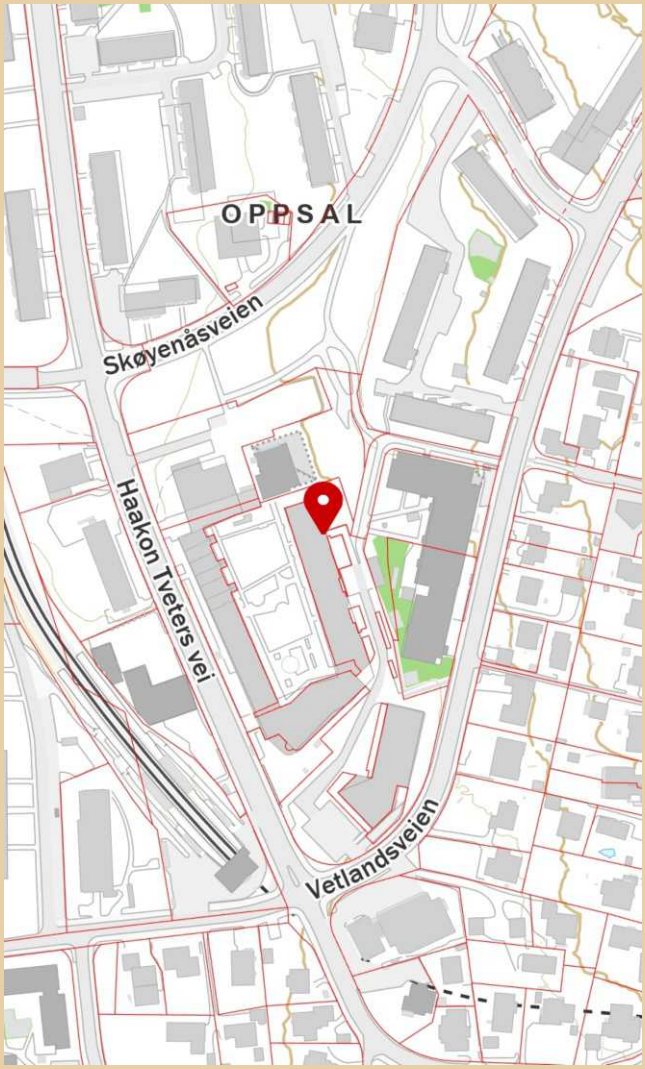
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vetlandsveien 117, 0686 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 61, andelsnr. 53 i OPPSAL SENTER BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250185

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

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

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
