PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KAMPHEIMVEIEN 47C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Kampheimveien 47 C, 0685 OSLO
OSLO kommune
gnr. 146, bnr. 244
Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 02.10.2025 **Rapportdato:** 16.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25363 **Referansenummer:** GY2986

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Morten Sæther

ms@taksator.no

924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Naturlig avtrekksventilasjon i boligen.
Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i kjeller (krypkjeller).

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate med nedfelt kum i porselen.
Integrerte hvitevarer og plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom i 2.etasje med varmekabler på gulv fra 2019 i regi av eier.
Dusjsone med glassdør og veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

Lagring på råloft.
Utebod

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

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

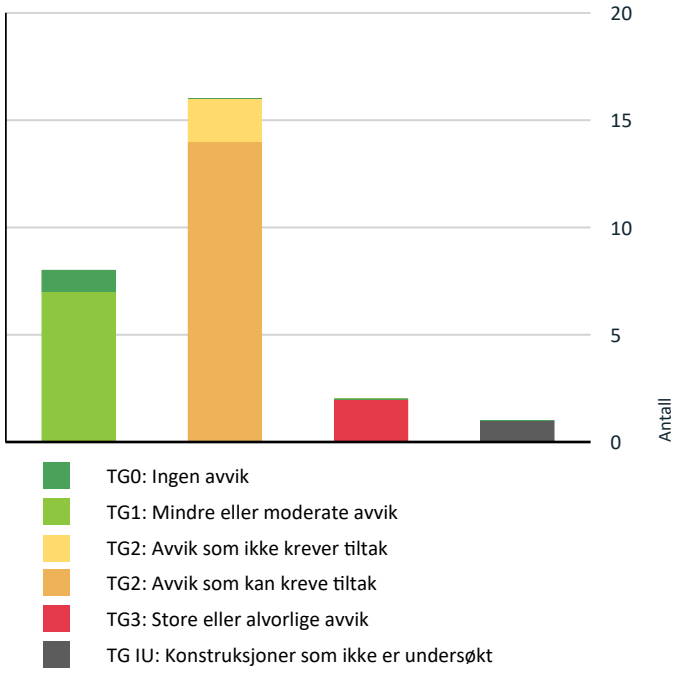
Rekkehus over 3 plan.

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

I henhold til originale byggetegninger oversendt fra megler:
- i 2.etasje stemmer det med dagensbruk, kun tettet ett skap fra ett soverom.
- i 1.etasje: vegg mellom kjøkken og tidligere entrè/gang er revet.
- det er etablert ett vindfang/entrè.
- Kjeller: det står at det ikke er utgravd, finnes ikke tegninger som viser dagens plan.

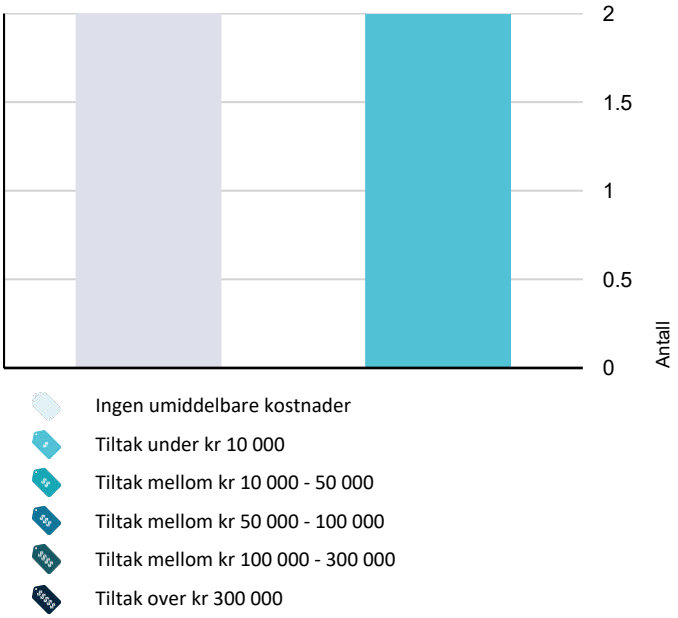
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over 3 plan.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Eldre vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 PLAN.



Byggeår
1954

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår fra 2020 i kjellerstue.

–

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

TG 2 Eldre vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Verandadør i trerammer og isolerglass fra 1988.

–

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entredør

Tett entrèdør.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.
På befaring ble det påvist noe slitasje på utsiden av døren, det bør påregnes vedlikehold av dør.

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjon med trapp ned til felles areal.
Terrassebord.
Markise er montert på yttervegg over dør og vindu.
Rekkverk i malt trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden ble målt til 92 cm.

–

Dagens eier har montert ett utekjøkken med flislagt benkeplate.

–

På befaring ble det påvist noe værslitte terrassebord, vedlikehold bør påregnes.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Gjelder trapp fra stue til veranda.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

Rekkehus i mur/betong- og trekonstruksjoner.
Støpt gulv på fast masse/fjell i kjeller og etasjeskillere i tre antas isolert med mineralull.
Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med stående/liggende malt ytterkledning.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Krypkjeller/råkjeller under kjøkkenet med adkomst via kjellerstue.
–

Bygningen ble oppført i 1954 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kjeller:
Gulv:
Laminat gulv i kjellerstue.

Vegger:
Beiset panel.

Himling:
Panel.
Himlingshøyden ble i kjellerstue målt til ca. 1,91 m.

1.etasje:
Gulv:
Teppe i vindfang.
Ellers 3-stavs parkett.

Vegger:
Smart panel og malt panel.

Himling:
Malt panel, smart panel.
Og folierte himlingsplater i stuen.
Himlingshøyden ble målt i stuen til ca. 2,38 m.

2.etasje:
Gulv:
Laminat gulv.

Tilstandsrapport

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

Himling:
Malt panel.
Og glatte malte flater.

–

På befaring ble det påvist noe knirk i gulv.
På befaring ble det påvist noe slitasje på parkett etter kjøleskap.

Det bør påregnes noe vedlikehold av overflater.

Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 15- 20 mm i 1.etasje og 2.etasje.
På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20 i kjellerstue.

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

Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn på vegg i stuen for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det ikke påvist noe feieluke på pipe.
Det ble også påvist bruk at panel på pipe i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser ang feieluke og trepanel på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble utført hulltaking i utforet yttervegg i kjellerstue mot veranda.

Det ble ikke påvist noe unormale verdier av fukt i yttervegg.
Dette er ingen garanti for at det ikke kan være avvik om man ved en senere anledning åpner konstruksjoner.

–

Det ble utført fukt målinger i nedre del av grunnmur i kryprom/krypkjeller
Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier.
Dette er noe over referansepunkt.

–

Ellers ingen unormale avvik på selve panel på vegger.
Dette er likevel ingen garanti for at det ikke er avvik/skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observerte forhold og utførte målinger som er i tråd med gjeldende forskrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller/kryprom under deler av 1.etasje.
Det ble utført fuktmålinger i trebjelkelag over 1.etasje, uten å påvise noe unormale verdier.
Inngang til krypkjeller/kryprom via kjellerstue.

–

På befaring ble det påvist synlige fjell.
Det ble påvist en ventil i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det opplyst å at ved store nedbørsmengder kommer det vann inn i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser når det kommer vann inn for å kartlegge hvor det kommer fra og gjøre tiltak mot dette, evt høre med borettslaget.

TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

På befaring ble det påvist noe løse trinn ned til kjeller.
I toppen av trappen i 2.etasje mangler det litt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innerdører med 3 speil, noen eldre trefyllingsdører.
Glassdør mellom kjøkkenet og gang.
Eldre foldedør fra stue og ned til kjeller.

–

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist at flere dører tar i karm/terskel.
Det ble påvist noe slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring.

Andre innvendige forhold

Plassbygd skap fra ett soverom.
Garderobeskap på ett soveromet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2019.
Det er foreligger dokumentasjon på utført arbeid fra rørlegger og elektriker.
Ellers ingen dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

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

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,26 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

På befaring ble det påvist at det er vindu i våtsonen.
Det er opplyst av selger at det må byttes lister på deler av vindu innimellom.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er viktig å sørge for at vinduet er best mulig beskyttet mot vannsøl og annen fuktpåkjenning, for å forlenge bygningsdelens levetid og funksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 35 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

–

På befaring ble det påvist noe bom i gulvflis ved dør.

–

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Synlig membran.

–

Generell info om sluk:

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og servant bolle.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Nedsenket dusjsone med svingbare glassdører, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter, opplyst å være fra 2018.
Benkeplate i laminat/finer med sponplate kjerne, med nedfelt kum i porselen.
Fliser på vegg over benk ved vask/kum.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kombiovn (mikrobølgeovn) og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende vannrør i plast (Pex) på baderom i 2.etasje.
Det er montert ett fordelerskap på bad bak servant skap.
Drenering til rom med sluk.

–

Kobberrør på kjøkkenet.

–

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

–

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

Vurdering av avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Avvik gjelder i fordelerskap i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

–

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i råkjeller (kryprom).
Bereder er plassert i ett rom uten sluk.
200 L med produksjonsår 1998.

Berederen er tilknytter strømnettet med stikkontakt.

–

Det anbefales waterguard (lekkasjesikring av bereder) siden den står i ett rom uten sluk.
Evt lage ett kar med waterguard oppi siden bereder er plassert på fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.
Det er opplyst å være gulvvarme i kjellerstue.

–

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert på kjøkkenet mot entre (i skap).
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, det som vi har utført

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført på badet, ikke ellers

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid i forbindelse med el-arbeid på kjøkken.

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

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

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

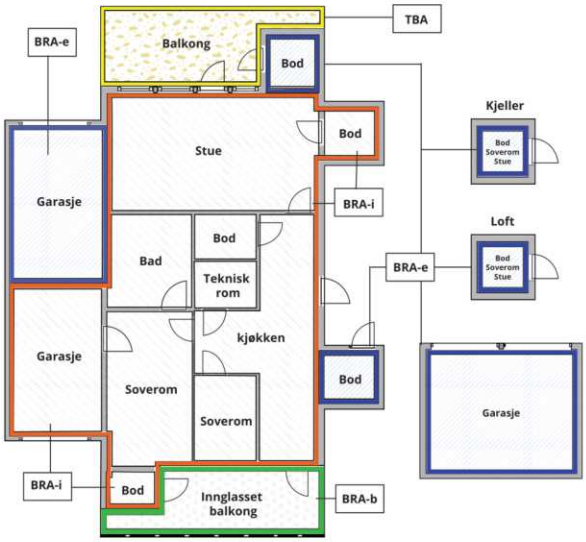
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus over 3 plan.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	39			39	
1. Etasje	42			42	14
Kjeller	20			20	
Utebod		4		4	
SUM	**101**	**4**			**14**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft:
Råloft (uisolert) med adkomst via luke i gang/trapperom.
Gulvarealet er målt til ca. 18 m²(skråtak), brukes til lagring.
Ikke målbart pga himlingshøyde.

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

1.etasje BRA- i:
Vindfang, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til veranda med ett gulvareal på ca. 13,6 m² (TBA).

Kjeller BRA-i:
Kjellerstue.

Adkomst via kjellerstue til råkjeller med synlig fjell på gulv.
Råkjeller er ikke måleverdig pga. himlingshøyden.

–

Utebod BRA-e:
Uteboder med ett gulvareal på ca. 3,7 m².

–

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

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

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

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

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

–

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger oversendt fra megler:
- i 2.etasje stemmer det med dagensbruk, kun tettet ett skap fra ett soverom.
- i 1.etasje: vegg mellom kjøkken og tidligere entrè/gang er revet.
- det er etablert ett vindfang/entrè.
- Kjeller: det står at det ikke er utgravd, finnes ikke tegninger som viser dagens plan.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Innredet rom i kjeller brukes i dag som kjellerstue. Dette rommet er ikke godkjente som varig opphold som f.eks soverom pga himlingshøyden og størrelsen på vindu.
Himlingshøyden ble målt til 1,91 m i kjellerstue.

–

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

–

Arealet av dagslysflate skal være minst 10% av bruksarealet av rommet. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning.
Vindu i kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus over 3 plan.	101	0

Kommentar

Rekkehus over 3 plan.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Per Christian Michaelsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kampheimveien 47 C

Hjemmelshaver
Oppsalgrenda Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
168/OPPSALGRENDA BORETTSLAG	950120479	168	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Grønli, Eva

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
68	7 200	19 258	*31.12.2024*	429 665	*24.09.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7 196,– pr. md.

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

Boligselskapets hjemmeside: www.oppsalgrenda.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus og flermannsboliger.
Bygning oppført i 1954 i mur- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Rekkehus ble bygget ut i 2001, ingen ferdigattest foreligger.

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

Rehabilitering/større vedlikehold: Ekstraordinær generalforsamling 16.11.23 vedtok et rehabiliteringsprosjekt som inneholder rehabilitering av tak, etablering av brannskiller på loft, etterisolere etasjeskillene mellom 2. etg. og loft samt skifte loftslukene. Estimert totalkostnad for prosjektet er ca. 35 millioner. Styret har estimert at dette vil føre til en økning av felleskostnadene på 55 %. Prosjektet er i gang, ukjent når det skal være ferdig.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87839466	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	02.10.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.10.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.09.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.09.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GY2986

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250253

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Christian Michaelsen	Eva Grønli

Gateadresse
Kampheimveien 47C

Poststed	Postnr
OSLO	0685

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 8568229

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: 183250253

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad
Arbeid utført av	Oslo og Romerike rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran duk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har hatt rotter i råkjeller. Dette gjaldt for hele rekken og startet i 47A. Anticimex fulgte opp og fikk fjernet problemet som var tilbake til sommeren 2021. Vi har ikke hatt noen tilbakefall eller nye tilfeller etter den tid. Vi har i tillegg utbedret råkjeller med tetting av tak, vegger og i tillegg støpt gulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrikkergruppen på badet og Elektrikkertjenesten på kjøkkenet.
Arbeid utført av	Elektrikkergruppen og Elektrikkertjenesten AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, kontroll for 2 år siden

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

Document reference: 183250253

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	I regi av borettslaget
Arbeid utført av	Prosjektmester 1

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har beskrevet dette tidligere.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250253

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: 183250253

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per christian Michaelsen	36479f315f342a571fabeb5c65fe56f860670116	18.10.2025 07:24:42 UTC	Signer authenticated by One time code

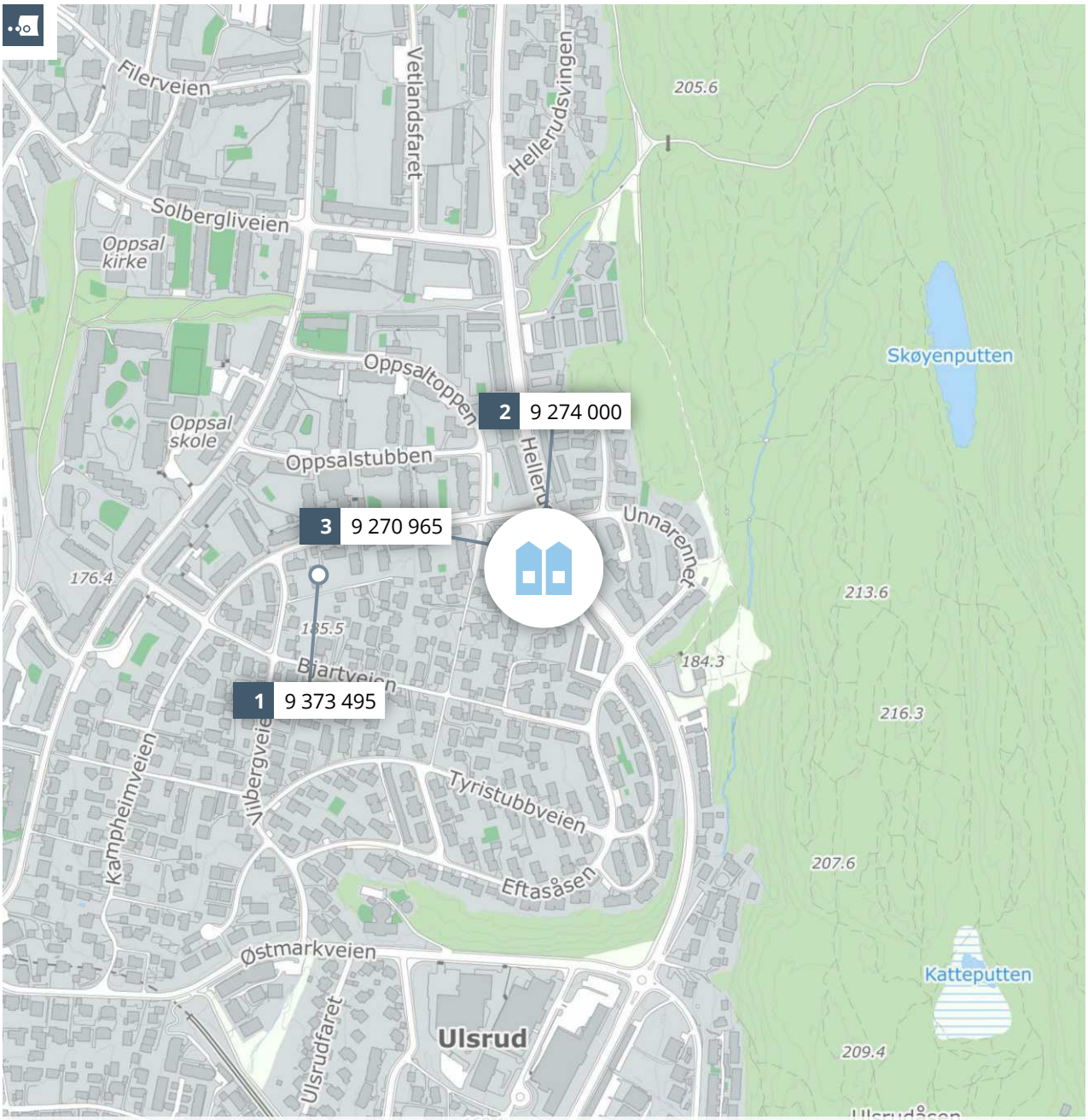
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Grønli	e3c5df35e4af90f1d1ee894dd69092bfd1a70f91	18.10.2025 07:20:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250253

→ 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

KAMPHEIMVEIEN 47 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 17.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kampheimveien 47 C, 0685 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1954

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

Verdivurdert til

8 900 000

429 665	9 329 665	92 376
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	7 196
Formue	19 258
Soverom	3
Etasjer	-

Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kampheimveien 27 B 125 m² 1954 23,0 daa 3 sov	23.01.2024	8 700 000	**9 260 000**	113 495	9 373 495	**74 988**
2	Kampheimveien 51 B 109 m² 1954 23,0 daa 3 sov	01.04.2025	8 500 000	**8 900 000**	374 000	9 274 000	**85 083**
3	Kampheimveien 43 B 99 m² 1954 23,0 daa 2 sov	08.04.2025	8 590 000	**8 900 000**	370 965	9 270 965	**93 646**

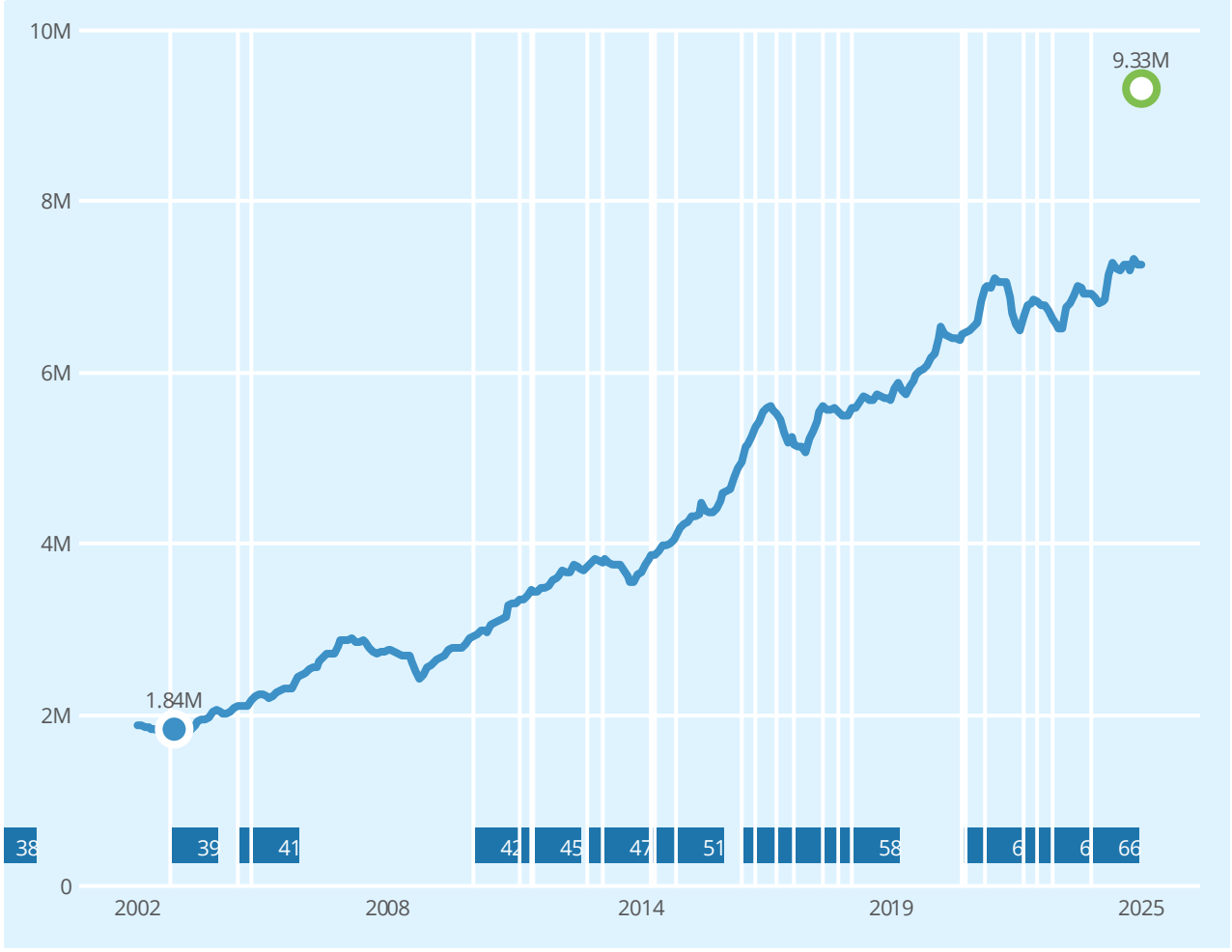
Et attraktivt rekkehus i idylliske Oppsalgrenda borettslag. Boligen går over to hovedplan + kjelleretasje og lagringsloft.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2 Garasje, anneks

3 Garasje, anneks

4 Garasje, anneks

5 Garasje, anneks

6 Garasje, anneks

7 Garasje, anneks

+59 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.03.2003	01.03.2003		-	1 830 000	12 129	1 842 129	67

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

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

11
rekkehus til salgs

9.4M
9.1M
8 880 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

28
rekkehus solgt

10.4M
9.9M
9 532 000 Salgspris i snitt
9 114 000 Prisantydning i snitt
8.4M
7.9M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 376 Kampheimveien 47 C
Totalpris 9 330 000

75 174 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

71 038 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Kampheimveien 47C

Nabolaget Eftasåsen/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	8 min 0.7 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	10 min 0.9 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	11 min 1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	15 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eftasåsen Linje NC2, FB10, 76, 79	1 min 0.1 km
Oppsal Linje 2, 3	13 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	5 min 0.4 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ulsrud	9 min
Rema 1000 Oppsal	11 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	12 min
Vitusapotek Ulsrud	9 min
Bøler Senter Vinmonopol	21 min

SPORT

Bjartbakken balløkke	6 min
Oppsal skole	8 min
Mudo Ulsrud	8 min
Feel24 Oppsal	13 min

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

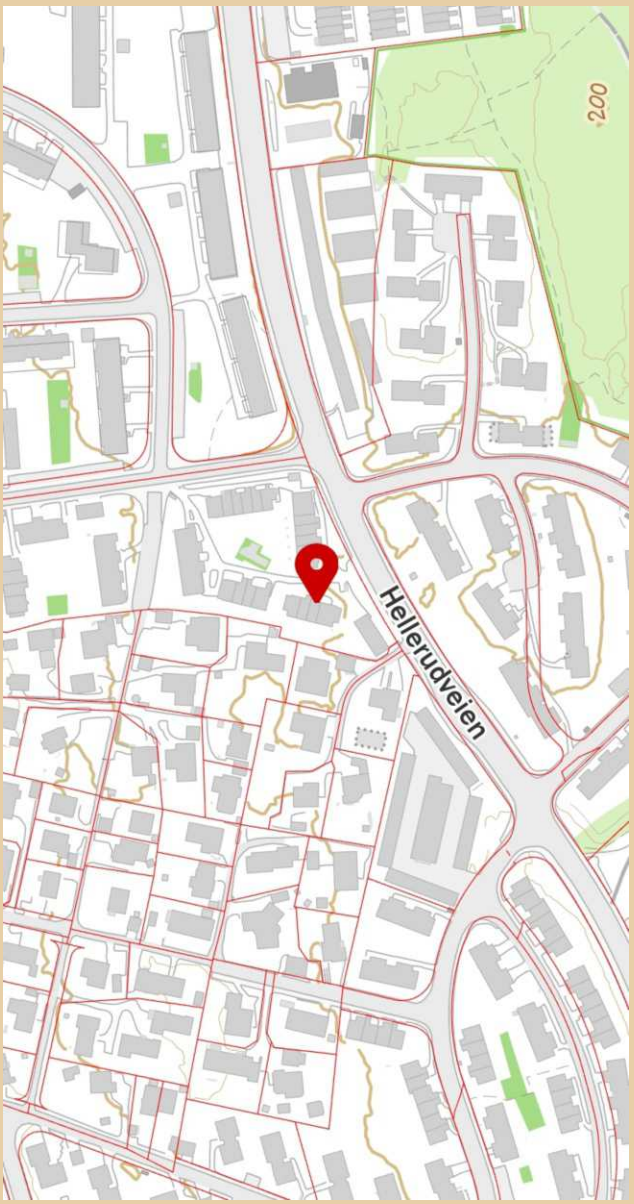
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

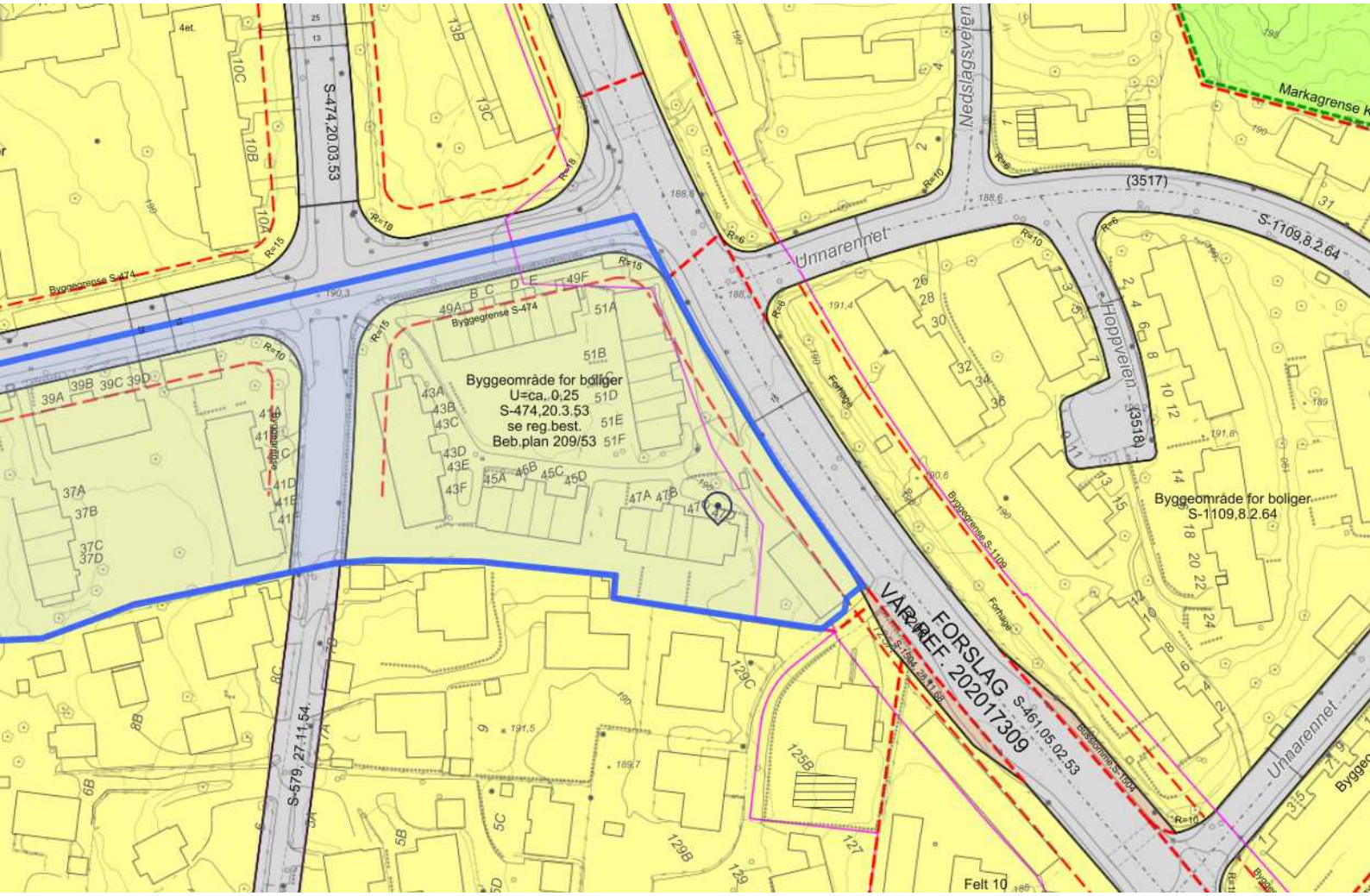
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

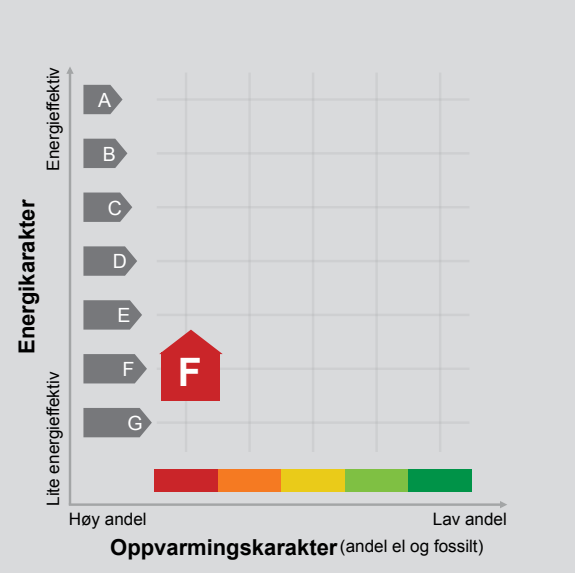


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025


Byggeområde for boliger
U=ca. 0,25
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 209/53
Byggeområde for boliger
S-1109,8.2.64
FORSLAG VÅR REF. 202017309
S-461,05.02.53
S-474,20.03.53
S-579, 27.11.54
Unnarennet
Nedslagsveien
Hoppveien
(3517)
(3518)
Byggegrense S-474
Felt 10

ENERGIATTEST

Adresse	Kampheimveien 47C
Postnummer	0685
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81738343
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180364
Dato	15.10.2025



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.

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

Deres ref.: 183250253 . Vår ref.: 0135-1-168 Dato: 24.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	OPPSALGRENDA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950120479
Andelseier:	Grønli, Eva
Medeier:	
Leilighetsnummer:	168
Adresse:	Kampheimveien 47 C, 0685 OSLO
Andelsnummer:	68
Gnr.	146
Bnr.	244

Borettsinnskudd: Kr. 7 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87839466.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207359912
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 285 524,00
Innfrielsesdato:	30.04.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207996637
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	4 465 165,00
Innfrielsesdato:	30.12.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207996645
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	122 071,00
Innfrielsesdato:	30.12.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208070975
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	941 263,00
Innfrielsesdato:	30.12.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208331779
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	27 654 852,00
Innfrielsesdato:	30.06.2054
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: 7 196,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tillegg kjeller	355,00	
Eiendomsskatt	309,00	309,00 fra 01.11.2025
Bredbånd	239,00	
Felleskostnader	6 293,00	

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:	956,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 898,-
Annen formue:	19 258,-
Gjeld:	271 158,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207359912
Restsaldo:	17 319,29
Kapitalkostnader:	435,74

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207996637
Restsaldo:	60 339,80
Kapitalkostnader:	688,90

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207996645
Restsaldo:	1 652,11
Kapitalkostnader:	25,67

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208070975
Restsaldo:	12 721,73
Kapitalkostnader:	176,31

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208331779
Restsaldo:	337 632,11
Kapitalkostnader:	1 935,81

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 429 665,04,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon 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/Marte Maren Holth, e-post: oppsalgrenda@styrerommet.no

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

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

ORDENSREGLER
FOR
OPPSALGRENDA BORETTSLAG

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

Ordensregler utgjør en del av leiekontrakten.

1. Leilighetene

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

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

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

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

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

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

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

2. Vedlikehold

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

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

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

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

3. Fellesrom

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

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

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

3.4. Dører til fellesrom skal holdes låst.

3.5. Slukk lyset i felles kjellerrom etter bruk.

3.6. Skru alle vannkraner godt igjen.

4. Felles uteområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.14. Skru alle utvendige vannkraner godt igjen.

4.15. Utelys bør være påsatt etter mørkets frembrudd.

5. Dyrehold

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

sjeneanse for øvrige beboere.

5.2. Hunder må føres i bånd på borettslagets område.

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

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

6. Ivaretakelse av grøntområdene

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

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

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

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

Henvendelser til borettslagets styre skal såvidt mulig skje skriftlig.

Vedtatt av generalforsamling 07.05.13

Vedtekter
for
Oppsalgrenda Borettslag
org nr 950120479

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

VEDLEGG

PRINSIPPER FOR FELLESKOSTNADER IHT. VEDTAK I ORDINÆR GENERALFORSAMLING 09.05.2019

Endrede felleskostnader 2019

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

Grunnbeløp

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

Tillegg

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

Felleskostnadsnøkkelen

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

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

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

1. Innledning.

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

2. Søknad om Utbygging (tilbygg, påbygg)

2.1 Generalforsamlingen i Oppsalgrenda godkjenning av utbyggingsplaner.

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

2.2 Søknad til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

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

2.3 Varsel til berørte andelseiere

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

2.4 Ansvarsforhold og økonomi

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

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

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

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

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

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

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

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

KONTRAKT OM UTBYGGING AV BOENHET

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

2.Navn:..……..……..……..……..…….

Boenhet (leilighet) nr……..……

Adresse:..……..……..……..……..……..……..

Telefon nr……..…….

E-postadresse:…..……..……

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

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

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

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

Oslo, den ……., 202…

…… …… Andelseier

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

UTBYGGING AV BOENHET I Oppsalgrenda BORETTSLAG – VARSEL TIL BERØRTE ANDELSEIERE

Andelseier som planlegger utbygging:

Navn:……

Adresse:……

Boenhet (leilighet) nr:…….

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

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

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

Parkeringsplasser og garasjer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 135
OPPSALGRENDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OPPSALGRENDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus - sal 206.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om å bytte kjellervindu i 43A
8. Søknad om seksjonering av kjeller i Kampheimveien 43 a, b, c, d, e og f
9. Søknad om utgraving av kjeller og utskifting av vindu i kjeller 47A
10. Forslag om endring av vedtektene for å la generalforsamling ta stilling til felling av trær
11. Forslag om å la generalforsamlingen ta stilling til to konkrete trefellingssaker
12. Varmepumpe
13. Bedre sykkelparkering i Oppsalgrenda
14. Forslag om endring av husordensreglene grøntareale
15. Nye retningslinjer for utbygginger inn i vedtektene
16. Informasjon om lagring på loft og brannskiller inn i vedtektene
17. Oppmåling av hus i forbindelse med felleskostnader og fellesgjeld
18. Kompensasjon for ikke utførte arbeider i takprosjektet
19. Utvide veranda

20. Skifte kjellervinduer

21. Valg av tillitsvalgte

22. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

23. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSALGRENDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marte Maren Holth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0135 Oppsalgrenda Borettslag.pdf
2. 0135 Årsregnskap 2024 Oppsalgrenda brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret inneværende periode foreslås satt til kr 195.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 195.000.

Sak 7

Søknad om å bytte kjellervindu i 43A

Forslag fremmet av:
Øyvind Gallefoss og Ingerid Salvesen i 43A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å skifte ut kjellervinduet vårt på verandasiden. Vi ønsker å skifte det store vinduet med to vinduer med en størrelse som oppfyller lovkravene til godkjent rømningsvei. Vi ønsker derfor å sette inn vinduer i henhold til standardstørrelsen som er besluttet i borettslaget (110 cm bredt og 80 cm høyt). Vinduene er plassert under verandaen og vil være lite synlige for andre beboere.

Styrets innstilling

Forslaget støttes. Generalforsamlingen godkjenner at eierne av Kampheimveien 43A kan skifte ut kjellervinduene med nye vinduer i borettslagets standardstørrelse.

Forslag til vedtak

Søknaden godtas med styrets forutsetninger.

Sak 8

Søknad om seksjonering av kjeller i Kampheimveien 43 a, b, c, d, e og f

Forslag fremmet av:
Ingerid Salvesen Kampheimveien 43a, Marte Maren Holth Kampheimveien 43b, Helle Falkenberg 43c, Erlend K. Haavardsholm Kampheimveien 43d, Ingrid Varan Kampheimveien 43e, Rune Furnes Kampheimveien 43e

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker med dette om tillatelse til a˚seksjonere enhetene i Kampheimveien 43a, 43b, 43c, 43d, 43e og 43 f ved a˚tette/stenge igjen dørene som i dag gir alle enhetene tilgang til fellesarealene i kjelleren.

Na˚-situasjon: dører mellom seksjonene er a˚pen, og det er mulighet for gjennomgang i hele byggets fellesarealer.

Fremtidig situasjon: Dørene mellom enhetene blir blokkert og det vil ikke lenger være mulighet for gjennomgang i byggets fellesarealer.

Etter samtaler mellom alle beboerne pa˚43-rekka, har vi kommet til enighet om at vi ønsker a˚søke om denne endringen. Vi har foretatt vurderinger av om det er behov for arbeider knyttet til vann- eller elektrisk infrastruktur ved evt. seksjonering, og har kommet til at det er det ikke. Vi er ogsa˚innforstått med at evt. seksjonering vil innebære økte fellesutgifter i henhold til borettslagets retningslinjer.

Det er ogsa˚enighet blant beboerne pa˚rekka om at realisering av seksjonering forutsetter at kostnader til nødvendige endringer1 ikke blir for høye.

Avtale mellom beboere i Kampheimveien 43a, b, c, d, e og f

Ved signering av denne avtalen forplikter partene seg til a˚sammen betale eventuelle kostnader av felles tiltak som ma˚gjøres for a˚kunne realisere seksjoneringen. Per i dag forutses ingen slike behov, og dersom slikt behov oppstar̊, ma˚alle pa˚rekka være enige om at arbeidet kan gjøres.

Alle kostnader knyttet til eventuell rehabilitering og/eller endringer knyttet til den enkelte enhet, dekkes av den aktuelle enhet.

1 Forstaˆtt som kostnader ikke knyttet til omgjøring av egen enhet, men kostnader som evt. paˆløper som følge av endringene (for eksempel dersom vi ma˚flytte hovedstrømkabler eller gjøre endringer av rørsystemer). Herunder ogsa˚dersom økningen i fellesutgifter viser seg a˚bli veldig høy.

Styrets innstilling

Søknaden støttes. På grunn av endringer i brannskille må oppdelingen søkes som en byggesak hos Plan- og Bygningsetaten. Beboere må selv besørge og bekoste nødvendige søknader. Beboere må sørge for at eventuelle koblinger til borettslagets fellesstrøm fjernes fra kjelleren. Dokumentasjon leveres til styret. Når oppdelingen er utført vil felleskostnadene for enhetene justeres i henhold til fordelingsnøkkelen i vedtektene.

Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes med styrets forutsetninger.

Sak 9

Søknad om utgraving av kjeller og utskifting av vindu i kjeller 47A

Forslag fremmet av:
Meseret Kalayu Abreha og Abushet Simanesew, 47A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker om å få grave ut krypkjeller og bytte ut vinduet som er under terrassen til størrelse som er godkjent som rømningsvei.

Vi ønsker vinduet vil være i henhold til standardstørrelsen som er besluttet i borettslaget.

I dag er halvparten av kjelleren en krypkjeller, og etter utgravingen planlegger vi å benytte den som oppbevarings- og vaskerom.

Med vennlig hilsen

Meseret Kalayu Abreha og Abushet Simanesew

Styrets innstilling

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

Før arbeid påbegynnes skal tegninger og plan for utbyggingen forelegges styret for godkjenning.

Forslag til vedtak

Søknaden godkjennes med styrets forutsetninger.

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Daniel Rees (27B)

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

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

Bakgrunn

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

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

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

Dagens praksis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nærmere om vårt forslag

I vedtektene §8-3 står det følgende:

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to

tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten

som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og

vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har

vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig

forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslagsstillere Stine Marie Hoggen og Ove Øyås (25A) Håvard Høie og Magni Skofteby (25B) Karoline Fossland og Magne Tveiten (27A) Daniel Rees og Ingrid Liland (27B) Julie Nåvik Hval og Henrik Hansen (29D) Peter Brekke Skråvik og Ingunn (31A) Sara Ege Grindaker og Fartein S. Orestad (31B) Idar og Meri Wiik (31C) Natalya Sarch og Paul Troost (33A) Gry Herefoss og Kjell Olsen (33C) Mikael og Rachel Myhrberg (51F) Stian Dybdahl og Maria Fransson (33D) Siv-Hege Aavik og David Berg Patey (31D)

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke.

Dagens etablerte praksis rundt felling av trær, som beskrevet på Vibbo, opprettholdes. Denne praksisen har vært benyttet i lengre tid og sikrer at interessene til de beboerne som blir mest berørt av trær blir ivaretatt. Den restriktive praksisen blir fortsatt ivaretatt ved at det i avstemmingene stilles krav om 2/3 flertall blant berørte beboere.

Styrets alternative forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag vedtas med følgende presiseringer:

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

Øvrige trær og busker forvaltes videre i henhold til etablert praksis.

a)

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

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

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

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

2. Vedtektene §8-3 annet ledd første punkt presiseres med følgende ordlyd (endring i rød): 1. ombygging, påbygging, felling av furutrær eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Øvrige trær og busker forvaltes videre i henhold til etablert praksis.

Sak 11

Forslag om å la generalforsamlingen ta stilling til to konkrete trefellingssaker

Forslag fremmet av:
Daniel Rees (27B)

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Oppsummering

Styret har vedtatt felling av to trær. Forslagsstillerne mener generalforsamlingen må få ta stilling til de to konkrete fellingssakene. Vi foreslår at vedtakene omgjøres og at trærne ikke felles.

Bakgrunn

Styret har behandlet to søknader om felling av trær:

- Utenfor 23 B
- Ved siden av innerste parkeringsplass i Vilbergveien

I førstnevnte sak er det gjennomført rundspørring i rekkene 21, 23, 25 og 27, mens i sistnevnte er det gjennomført rundspørring i rekkene 23, 25 og 27. Styrets begrunnelse fremgår av vedlagte skriv i forbindelse med rundspørringen.

Vi som står bak forslaget er uenige i flere sider av vedtakene.

Hovedinnvendingen vår er at vi mener styret har lagt til grunn en for snever definisjon av hvem som er berørt, og som dermed er gitt mulighet til å delta i rundspørringen. Når borettslaget har fellesareal som kan brukes likt av alle, og spesielt furutrærne har en så stor betydning for brl., så mener vi i utgangspunktet det bør være sånn at alle får stemme over hva som skjer med trærne.

I disse konkrete sakene anser mange av forslagsstillerne seg som berørt part i saken, men har ikke fått være med på å ta beslutning om trær som er svært synlige og dominerende fra deres egne seksjoner. Dette oppleves svært urettferdig og udemokratisk, gitt at vi alle er eiere av eiendommen sammen. Vi mener derfor det ryddigste er at sakene legges frem for generalforsamlingen, slik at alle kan si sin mening.

Vi mener også vedtakene er i strid med retningslinjene for felling av trær på flere punkter:

- I saken vedr. 23B slår arboristene fast at treet er friskt, og anbefaler ikke felling. Hovedgrunnlaget for søknaden var sikkerhet - risiko for nedfall av grener. Begge arboristene som vurderte saken sier det samme: Treet er friskt, at det er vanlig at furutrær slipper grener på våren og ved kraftig vind. De tre trærne foran 23-rekka har vokst opp sammen og utviklet seg for å beskytte hverandre for vind. Om ett av trærne felles er det stor risiko for at de andre 2 blir mer ustabile og starter å felle grener. Arboristen anbefaler derfor ikke felling. Styret konkluderte også med at sikkerhet eller alder ikke var begrunnelser for å felle treet.
- I saken ved parkeringsplassen i Vilbergveien, så står det ingenting i retningslinjene om hensyn til parkerte biler.

Det søkes om felling fordi det kan forekomme nedfall av kvae, barnåler, greiner og kongler. Det argumenteres og at det er trangt med treet på grensen av parkeringsplassen. Det førstnevnte kan fint løses ved å sette opp et bølgetak (plast/blikk) over plassen. Vedr. sistnevnte punkt, er det ikke nevneverdig trangere enn andre parkeringsplasser i Oslo, og det kan gis mer plass ved å parkere litt lenger ut.

Styret hadde forøvrig ingen innvendinger i denne søknaden, noe vi mener heller ikke her er i tråd med en restriktiv praksis.

På denne bakgrunn foreslår vi at sakene legges frem for behandling på generalforsamlingen, slik at alle får mulighet til å si sin mening om eventuell felling av to store og friske furutrær.

Forslagsstillere: Stine Marie Hoggen og Ove Øyås (25A) Håvard Høie og Magni Skofteby (25B) Karoline Fossland og Magne Tveiten (27A) Daniel Rees og Ingrid Liland (27B) Julie Nåvik Hval og Henrik Hansen (29D) Peter Brekke Skråvik og Ingunn (31A) Sara Ege Grindaker og Fartein S. Orestad (31B) Idar og Meri Wiik (31C) Siv-Hege Aavik og David Berg Patey (31D) Natalya Sarch og Paul Troost (33A) Gry Herefoss og Kjell Olsen (33C) Mikael og Rachel Myhrberg (51F)

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke.

Søknadene om felling av disse to trærne har blitt behandlet i henhold til den etablerte praksisen for felling av trær i borettslaget.

a)

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

- For Forslag om å la generalforsamlingen ta stilling til to konkrete trefellingssaker
- Mot Forslag om å la generalforsamlingen ta stilling til to konkrete trefellingssaker

b)

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

1. Vedtaket om felling av furutreet utenfor 23B oppheves.
2. Vedtaket om felling av furutreet ved innerste parkeringsplass i Vilbergveien oppheves.

Sak 12

Varmepumpe

Forslag fremmet av:
Espen Hansen Fornes (43E)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag er det ikke tillatt for beboere i Oppsalgrenda borettslag å installere varmepumper. Varmepumper kan bidra til bedre innetemperaturer i enhetene, lavere strømregninger og det er en mer miljøvennlig måte å varme opp hus på. I tillegg vil det fra 2030 komme nye EU-direktiver med krav om at boligene skal være nullutslipp innen 2050. På bakgrunn av dette, foreslås det at borettslagets vedtekter endres slik at det blir tillatt for beboere å installere varmepumpe, under gitte forutsetninger.

Det foreslås videre at styret kan delegeres myndighet til å godkjenne eller ikke søknad om oppføring av varmepumpe.

Vedlagt er rapporten utarbeidet av Energieffektiviseringskomiteen fra 2023.

Det foreslås to ulike vedtak å stemme over.

Forslag til vedtak 1:

Godkjenning for installering av varmepumpe der hver beboer gjennom søknad til styret kan gis tillatelse til å installere varmepumpe i sin enhet dersom hen oppfyller visse vilkår.

Forslag til vilkår:

§ varmepumpen må være blant de nyere modellene, f.eks. f.o.m 2020

§ Utedelen skal ikke generere mer støy enn 49 desibel og at varmepumpen skal settes til et minimum innen kl. 23.00 hver kveld

§ samtidig med installeringen av varmepumpen skal det bygges varmepumpehus i samme farge som huset. Varmepumpen skal også monteres på vibrasjonsdempere. Dette gjøres for å minske vibrasjoner og støy.

Forslag til vedtak 2:

At det innføres et prøveprosjekt hvor det monteres en varmepumpe i en bolig, eller ha en utredning med et firma for å se konsekvenser av utseende, støy og komfort.

Energieffektiviseringskomiteens forslag til retningslinjer for bruk av varmepumper i borettslaget

Økonomi

I følge Statsforetaket Enova kan det være en ikke ubetydelig økonomisk besparelse ved installasjon av varmepumpe. I en vanlig enebolig kan f.eks. besparelsen ved bruk av ca. 25.000 kWh i året være inntil 4800 kWh ved anskaffelse av en luft-til-luft-varmepumpe, som tilsvarer en ca. 20 % reduksjon. Med en gjennomsnittlig pris på 1 kr per kWh kan dermed besparelsen være ca. 72 000 kr i løpet av 15 år. Med den prisøkningen som har vært det siste året, og som kommer til å vedvare i årene som kommer er dette et svært konservativt anslag. Varmepumpene vil være i bruk i kalde perioder når prisen er høyest, og følgelig kunne besparelsen vært beregnet med gjennomsnittspris på 2 kr per kWh eller mer. Oppvarming Vintrene de siste årene har vært svært kalde. For de av oss som foreløpig ikke har installert panelovner over hele huset var det nødvendig med betydelig vedfyring. Dette medfører en del jobb i tillegg at det tar opp plass til lagring og må anskaffes. Dette vil

ikke være tilfelle med en varmepumpe som kan tidsinnstilles slik at den skrus på før en står opp på morgenen og av når huset står tomt, for at den kan skrus på igjen noe tid før beboere kommer hjem.

Komfort

Varmepumper av nyere typer gir lun, jevnt fordelt varme i etasjen de installeres i. Nedkjøling på sommeren Juni 2020 og sommeren 2018 var spesielt varme. Trehusene i borettslag varmes lett opp og det blir svært varmt inne. Det rammer de fleste, og spesielt de minste barna og de eldre. En varmepumpe kan også brukes som klimaanlegg på sommeren og dermed ved å levere avkjølt luft sikre god komfort også på de varmeste dagene. Kostnaden til dette er lav og klart lavere enn ved oppvarming. Støy Varmepumpe• kan forårsake noe støy. På eldre varmepumper kunne støyen være merkbar. På nyere varmepumper er dette ikke lenger et problem. På de nyeste varmepumpene av bedre kvalitet kan innedelen generere så lite som 18 desibel i stille modus. Til sammenligning antas «grunnstøy» rundt oss til enhver tid aldri å bli lavere enn 15 til 20 desibel. Utedelen vil gi noe mer støy, men mar kan vedta krav til hvor mye lyd utedelen skal generere. f.eks. ikke mer enn 49 desibel. En alminnelig samtale har til sammenligning et lydnivå på ca. 65 desibel. For å sikre at ingen blir plaget av støy om natten, kan man også innføre retningslinjer som at varmepumper skal skrus av eller vesentlig ned innen kl. 23.

Utseende

Utedelen til en varmepumpe er ikke pen på fasaden til en bolig. Problemet kan imidlertid langt på vei løses ved å montere varmepumpehus på utsiden. Det foreslås i den forbindelse at det vedtas at varmepumpehus skal males i samme farge som huset. Forslag til vedtak på generalforsamlingen At hver beboer gjennom søknad til styret kan gis tillatelse til å installere varmepumpe i sin enhet dersom hen oppfyller visse vilkår.

Forslag til vilkår: 8 av 38 § varmepumpen må være blant de nyere modellene § Utedelen skal ikke generere mer støy enn 49 desibel varmepumpen skal skrus av innen kl. 23.00 hver kveld § samtidig med installeringen av varmepumpen skal det bygges varmepumpehus i samme farge som huset.

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke.

Ettersom et tilsvarende vedtak ble nedstemt på generalforsamlingen for 2 år siden bør det heller nedsettes en komite som ser på alternative løsninger og nyutvikling innenfor varmepumper. Dette må også sees opp mot den senere tids installasjon av ny ventilasjon i boenhetene.

Forslag til vedtak 1

At hver beboer gjennom søknad til styret kan gis tillatelse til å installere varmepumpe i sin enhet dersom hen oppfyller visse vilkår. Årsmøte vedtar disse 3 vilkår og styret gis fullmakt til å ta den endelige beslutning og til å justere retningslinjene etter testing med varmepumpe i borettslaget.

Forslag til vedtak 2

Det nedsettes en komite som ser på alternative løsninger og nyutvikling innenfor varmepumper. Dette må også sees opp mot den senere tids installasjon av ny ventilasjon i boenhetene.

Sak 13

Bedre sykkelparkering i Oppsalgrenda

Forslag fremmet av:
Daniel Rees (27B)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppsummering:

Forslaget er å sette i gang et arbeid for å få etablert sykkelparkering under tak i Oppsalgrenda borettslag.

Bakgrunn:

Borettslagets plassering gjør bruk av sykkel attraktivt både i nærmiljøet og til/fra jobb, særlig gjelder dette elsykler. Det er i dag ingen felles sykkelparkering i Oppsalgrenda. Enkelte enheter/rekker har god plass under verandaen, men de fleste har dårlig plass til oppbevaring av sykkel utendørs.

Fravær av trygg sykkelparkering under tak øker sannsynligheten for tyveri, øker slitasje på sykler, gir mer uordnede forhold utenfor boenhetene, og gjør det mindre attraktivt å bruke sykkel i hverdagen. Det gjelder hele året, men særlig høst og vinter.

Det er tidligere gjennomført et solid arbeid med å utrede forslag til etablering av felles sykkelparkering under tak. En sykkelparkeringskomité foreslo for generalforsamlingen i 2022 å etablere fire sykkelskur, til en anslått kostnad på 740.000 kr, tilsvarende 10.000 kr i økt fellesgjeld per enhet.

Forslaget ble ikke vedtatt, blant annet begrunnet i store vedlikeholdsoppgaver de påfølgende årene. Nå er det gjennomført drenering på flere tun, og takprosjektet er i sluttfasen. Det er også flyttet inn nye beboere. Dette gjør at vi mener tiden er inne for å blåse liv i planene.

I borettslaget er det idag til sammen 38 parkeringsplasser. Et konservativt anslag tilsier at minst 350 kvadratmeter av fellesarealene er avsatt til bilparkering. Når såpass store arealer av borettslagets eiendom disponeres til parkering, er det rimelig å også ha gode løsninger for sykkelparkering. I motsetning til bilparkering, hvor fellesarealene er privatisert til enkeltbeboere, vil sykkelparkering være tilgjengelig for alle.

Nærmere om forslaget

Vi mener det er naturlig å bygge videre på arbeidet som ble gjort i 2022, men å gjøre nye vurderinger der det er nødvendig.

Forslaget er å sette ned en sykkelparkeringskomité som går nærmere inn i dette, slik som tidligere. Vi foreslår at interesserte melder seg og at ansvaret for å sette ned komitéen delegeres til styret.

Føringer for komitéens arbeid:

- Utrede forslag til etablering av sykkelparkering under tak i Oppsalgrenda som kan vedtas senest på generalforsamlingen i 2026.
- Det kan gjerne lages ulike alternativer, dersom komitéen ser det som hensiktsmessig.
- Beboerne skal involveres gjennom kartlegging av behov og ønsker.
- Det skal vurderes ulike arkitektoniske alternativer.
- Konsekvenser for grøntareal skal minimeres.
-

Kostnadene skal holdes så lave som mulig, og konsekvensene for beboerne i form av økt fellesgjeld og felleskostnader skal beregnes.

- Det skal undersøkes muligheter for ekstern økonomisk støtte til prosjektet.

Saken signert av Håvard Høie, Magni Skofteby 25B, Karoline Fossland, Magne Tveiten 27A, Daniel Rees, Ingrid Husby Liland 27B, Nina Wang 27C, Julie Nåvik Hval, Henrik Hansen 29D, Peter Brekke Skråvik, Ingunn 31A, Sara Ege Grindaker, Fartein Slåttebrekk Orestad 31B, Natalya Sarch, Paul Troost 33A, Helle Falkenberg 43C, Ove Øyås, Stine Marie Hoggen 25A

Styrets innstilling

Forslaget støttes. Interesserte beboere bes kontakte styret i løpet av mai 2025.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen oppretter en sykkelparkeringskomité, som skal utarbeide forslag til etablering av sykkelparkering under tak i Oppsalgrenda borettslag. Styret får fullmakt til å utnevne komiteen. Komiteens føringer følger av denne saken. Forslaget skal legges frem senest for generalforsamlingen i 2026.

Sak 14

Forslag om endring av husordensreglene grøntareale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende ble vedtatt på generalforsamling i 2006. Styret foreslår at dette blir gjenspeilet i husordensreglene.

Det er en overordet målsetting at Oppsalgrenda borettslag ønsker å åpne opp fellesområdene til beste for store og små beboere. Detter innebærer at man må ha noen regler for skjæringspunktene mellom husnære områder og fellesarealene.

Borettslaget har ikke vaktmestere. Hver beboer må selv sørge for vedlikehold og forbedring av husnære områder og delta på dugnader på fellesarealene.

Hekker

- Mange beboere har hekker. For å lage fellesarealene lett og tilgjengelige og åpne gjelder følgende

- Sidehekker bør ha en maksimumshøyde på 130 cm og maksimumslengde på 3-4m fra huset

- Private inngjerdinger på fellesområder bør ikke forekomme

- Fronthekker skal unngår, bortsett fra de rekkene hvor man ikke har veranda

Styrets innstilling

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Husordensreglene, punkt 4.8 endres til følgende: Alle uteområder er fellesområde. Beboere med terrasse på bakkeplan kan ha en hekk i forkant for å få et mer skjermet område, i praksis en hageparsell. For øvrig har man ikke anledning til å sette opp hekker, gjerder eller på andre måter privatisere fellesområdene. Fronthekker og sidehekker mellom enhetene skal ha en maksimumshøyde på 130cm og maksimumslengde på 3-4 m fra huset.

Sak 15

Nye retningslinjer for utbygginger inn i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjennom takprosjektet har det blitt klart at det er behov for felles retningslinjer ved utbygginger av endeleiligheter i borettslaget i de tilfellene der taket og loftet skal forlenges i møneretningen. Det er også behov for retningslinjer for endringer som påvirker etasjeskillet mellom 2.etg og loftene. USBL Prosjekt har utarbeidet et forslag til slike retningslinjer.

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges til i borettslagets vedtekter kapittel 4-3 "Bygningsmessige arbeider": “Utbygginger og oppussingsarbeider som påvirker loft, tak eller etasjeskillet mellom 2.etg og loft skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjene for slikt. Retningslinjene skal være lett tilgjengelig for alle beboere.”

Sak 16

Informasjon om lagring på loft og brannskiller inn i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å sikre at ventilasjonen og brannskillene på loftet mellom enhetene fungerer som de skal også i årene fremover mener styret at det vil være hensiktsmessig om retningslinjer for dette gjenspeiles i vedtektene.

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges til i vedtektene som et nytt punkt (9) under 5-1 "Andelseiers vedlikeholdsplikt": Andelseieren skal sikre at god ventilasjon opprettholdes på loftet. Lagring kan ikke blokkere gjennomluftingen. Kneveggene samt ventilene i brannskillene skal ikke blokkeres eller tettes. Det er ikke tillatt til å fjerne kneveggene og legge gulv hele veien ut. Alle enderekkehus må ha de store "gamle" ventilene i gavlveggen og passe på at disse ikke er tette eller blokkeres. Det er ikke tillatt å skru i brannveggene mellom enhetene da dette kan ødelegge funksjonen til disse. Det er dampsperre i gulvet. Dersom det er behov for å bryte dampsperren, f.eks for montering av nye downlights, må det tettes forsvarlig rundt de nye åpningene. Papp og annet materiale som holder på fuktighet bør ikke lagres på loftet.

Sak 17

Oppmåling av hus i forbindelse med felleskostnader og fellesgjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Størrelsen på fellesutgiftene og fellesgjelden for hver boenhet i borettslaget, fastsettes på bakgrunn av det registrerte arealet for denne enheten. Selv om alle enhetene i utgangspunktet har lik første og andre etasje, varierer i dag størrelsen på enhetene en del, både på grunn av ulike kjellerløsninger og utbygg/påbygg.

Det ble i 2018 gjennomført en kartlegging av areal på boenhetene, gjennom innmelding fra beboere. Det ble deretter vedtatt prinsipper for felleskostnader på årsmøtet i 2019, som er vedlegg til borettslagets vedtekter.

Styrets og OBOS sin nåværende oversikt - og fakturering av felleskostnader - baserer seg altså på denne kartleggingen fra 2018, i tillegg til innmeldte utbygg/påbygg etter dette. Styret har grunn til å tro at det er noen skjevheter i denne oversikten: at ikke alle mål er like nøyaktige eller stemmer med faktisk areal. Dette innebærer at det sannsynligvis er noen enheter som betaler litt mindre enn hva som er korrekt, mens noen enheter betaler litt mer enn hva som er korrekt. Dette aktualiseres når det med jevne mellomrom meldes inn nye utbygg eller seksjonering av kjellere.

Det er etter styrets mening ikke mulig eller hensiktsmessig å se på hvor lenge slike skjevheter eventuelt har vart og justere for det. Men styret mener det nå bør gjøres en presis og nøyaktig oppmåling av alle enheters areal, for å sikre en rettferdig fordeling av felleskostnadene fremover. Styret har bedt om pristilbud fra flere firmaer, og har fått svar fra to takseringsfirmaer. Estimatene på oppmåling av alle 74 enheter varierer fra 247.900 til 277.500 kr.

Styret har også diskutert muligheten for å gjennomføre en ny kartlegging av areal ved at beboere på nytt måler og melder inn, men mener at dette er for lite presist til at det kan brukes som grunnlag for å gjøre eventuelle justeringer av felleskostnader.

Styret foreslår derfor at årsmøtet vedtar at det gjennomføres profesjonell oppmåling, inntil en viss prisramme, og at styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med et firma basert på pris og tilbudets kvalitet. Etter at oppmålingen er gjennomført, vil styret i samarbeid med OBOS justere felleskostnader og fellesgjeld for enhetene basert på den vedtatte modell for dette. De enhetene som får justert felleskostnad vil få beskjed.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret gjennomfører oppmåling av alle boenheters areal ved bruk av kvalifisert firma, og i samarbeid med OBOS justerer felleskostnader og fellesgjeld på bakgrunn av oppmålingen. Endringene vil ikke få tilbakevirkende kraft.

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret gjennomfører oppmåling av alle boenheters areal ved bruk av kvalifisert firma, og i samarbeid med OBOS justerer felleskostnader på bakgrunn av oppmålingen. Endringene vil ikke få tilbakevirkende kraft.

Sak 18

Kompensasjon for ikke utførte arbeider i takprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennom arbeidene med takprosjektet har det vært variasjoner i behovet for utskifting av blant annet loftsgulv, isolasjon og loftsluker da noen enheter allerede hadde gjort dette selv, for egen regning. Dette har medført reduserte kostnader for borettslaget da vi kun betaler for utførte arbeider.

Kostnadene ved takprosjektet blir i praksis fordelt på alle enhetene i henhold til fordelingsbrøken for felleskostnader. Dermed vil besparelsene ved at det ikke var nødvendig å utføre visse arbeider ikke komme disse enhetene til gode. Det har derfor vært foreslått at disse enhetene bør bli kompensert direkte for disse besparelsene.

Det har vært mange naturlige variasjoner i arbeidsomfanget som følge av variasjoner i enhetene i borettslaget og det vurderes som svært lite gjennomførbart å utføre en nøyaktig vurdering av merkostnader og besparelser for alle disse variasjonene. En slik kompensasjon bør derfor være begrenset til kostbare arbeider. Styrets vurdering er derfor at kompensasjon kun er aktuelt for de tilfellene der utbygde enderekkehus har montert dampsperre, ny isolasjon og nytt loftsgulv på den nye delen, samt der det ikke var behov for å skifte loftsluke.

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak

Beboere i enheter der det ikke var nødvendig å skifte loftsluke, eller det var store besparelser på loftsarbeidene som følge av at deler av loftet allerede var rehabilitert, skal få direkte kompensert for dette. Styret får mandat til å beslutte den praktiske gjennomføringen av dette.

Sak 19

Utvide veranda

Forslag fremmet av:
Kjersti Skappel Price, Kampheimveien 47d

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg vil med dette søke om utvidelse av min veranda. Dette ble opprinnelig søkt om og godkjent på generalforsamling for noen år sida, men vedtaket har ikke vært igangsatt innen treårsfristen. Det er snakk om å utvide ca. 50 cm. fra husveggen, slik at den blir i flukt med naboens allerede utbygde.

Styrets innstilling

Søknaden støttes. Utvidelsen må tilsvare naboens utvidelse og rekkverk være i samme utførelse. Beboer må selv ordne med eventuell godkjenning fra offentlige instanser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner søknaden med styrets forutsetninger.

Sak 20

Skifte kjellervinduer

Forslag fremmet av:
Kjell Olsen, Kampheimvn 33 C.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å skifte ut de to kjellervinduene på terrassesiden til vinduer som oppfyller lovkravene til godkjent rømningsvei. Vi ønsker derfor å sette inn vinduer i standardstørrelsen som er besluttet i borettslaget (110cm bredt og 80cm høyt).

Vinduene er plassert under verandaen og er lite synlig for andre beboere.

Styrets innstilling

Søknaden støttes. Beboer må selv ordne med godkjenning fra offentlige instanser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner søknaden med styrets forutsetninger.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marte Maren Holth

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

- Jenny Aurora Martinsen
- Mikael Myhrberg

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

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

Sak 22

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Marte Maren Holth

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

- Geir Ove Kværk

Sak 23

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Anders Ono
- Ivar Johansen
- Truls Leenborg Haugen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Marte Maren Holth Kampheimveien 43 B

Styremedlem Anders Ono Kampheimveien 27 D

Styremedlem Geir Ove Kværk Kampheimveien 35 A

Styremedlem Hilde Stølevik Kampheimveien 45 D

Styremedlem Trude Westby Kampheimveien 23 F

Varamedlem Bjørn-Inge Haave Kampheimveien 51 C

Varamedlem Kari Noodt Poppe Kampheimveien 49 F

Varamedlem Per Olav Grumstad Kampheimveien 49 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Marte Maren Holth Kampheimveien 43 B

Varadelegert Anders Ono Kampheimveien 27 D

Valgkomiteen

Truls Leenborg Haugen Kampheimveien 41 A

Kjersti Skappel Price Kampheimveien 47 D

Ivar Johansen Kampheimveien 37 C

Kontaktinformasjon

Styret

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

Oppsalgrenda.no

Websiden vår har blitt forenklet. Det ligger det nå generell informasjon om borettslaget. All praktisk informasjon har blitt flyttet over til Vibbo.

Vibbo

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

Velferdskomiteen

Idar Wiik - Anne-Mari Gjestvang Moe – Håvard Høie

Generelle opplysninger om Oppsalgrenda Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

146 244

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

Oppsalgrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID 2024/2025

Orientering om borettslagets drift

Siden forrige ordinære generalforsamling i mai 2024 har styret avholdt 14 styremøter. Det er også gjennomført en rekke befaringer som gjelder utbygginger, lekeplasser, grøntområder, gravearbeider i Kampheimveien, energikartlegging, rehabilitering av tak og beplantning/ trepleie. Det er også gjennomført over 25 møter med Prosjektmester og USBL i forbindelse med oppfølging av takprosjektet. Dette i tillegg til befaringene.

Nye andelseiere

Det er godkjent 11 nye andelseiere.

Tildeling av parkerings- og garasjeplasser.

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

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

Hovedfokus og oppgaver

Vi bor i trehus som er bygget i 1953/54. Det er kontinuerlig vedlikeholdsoppgaver. Vedlikehold er et tema på alle styremøter, både de løpende oppgavene og planlegging av de større arbeidene. Med et så stort prosjekt som rehabilitering av tak, har dette vært en usedvanlig travel styreperiode.

Rehabilitering av tak

Det ble signert kontrakt med Prosjektmester 26. april 2024 og arbeidene startet kort tid etter. Til tross for grundig planlegging og veiledning fra USBL Prosjekt, som har vært vår innleide prosjekt- og byggeledelse, viste det seg raskt at det var et løpende behov for beslutninger og avklaringer etter hvert som arbeidene gikk fremover. Dette har gjort at styret har måttet være tett involvert hele veien, men samarbeidet både med USBL Prosjekt og Prosjektmester har fungert bra og arbeidene har stort sett fulgt den ambisiøse fremdriftsplanen Prosjektmester etablerte ved oppstart. Fleksible og samarbeidsvillige beboere i borettslaget har også bidratt til at prosjektet har gått bra til tross for de mange utfordringene underveis.

Det har i løpet av prosjektet vist seg at bygningene våre ikke har blitt bygget i henhold til de originale tegningene, noe som blant annet har medført ekstra utfordringer i forhold til isoleringen mot loftet. Blant annet som en følge av dette ble det våren 2025 besluttet å utvide prosjektet til også å inkludere bedring av ventilasjon i enhetene.

Prosjektet blir avsluttet våren 2025 til en kostnad som ligger lavere enn de estimatene som ble presentert da prosjektet ble vedtatt gjennomført. Dette betyr at økningen i felleskostnadene som følge av dette prosjektet ble noe lavere enn tidligere antatt.

Gravearbeider i Kampheimveien

Høsten 2024 startet Oslo kommune å arbeide med rehabilitering av vannledningen i Kampheimveien. Det ble raskt klart at disse arbeidene ville føre til inngrep på borettslagets eiendom. Styret etablerte derfor en avtale med Oslo kommune og deres entreprenør Isachsen med krav til reetablering av borettslagets områder når arbeidene er ferdigstilt. Styret har hatt tett dialog med kommunen og Isachsen ettersom arbeidene har gått fremover for å sikre at borettslagets interesser har blitt ivaretatt.

Annet større vedlikehold

Kontroll og utbedring av lekeapparater, kontroll og utbedring av elektriske anlegg/sikringsskap. Det er utredet feil/reparert varmekabler.

Kontroll brannslukkingsapparater og kjøpt inn og delt ut røykvarslere. Ekorn trepleie har hatt gjennomgang og stell av alle de store trærne våre.

27/29/31 tunet har fått 22 tonn jord og sådd ny plen. Det er fint å se at så mange bidrar for å bedre situasjonen på tunet.

Vi har hatt to situasjoner med skadedyr og byttet en ytterdør.

Styret har også jobbet med å bygge opp Vibbo med informasjon om temaer, og laget infoskriv som deles ut til nye beboere. Innhentet utredning av parkeringsplasser i Hellerudveien. Kjøp inn en Soundbox med mikrofon til bruk på arrangementer i borettslaget. Håndtert diskusjoner rundt trær og retningslinjer for felling. Gjennomgått felleskostnader og fellesgjeld. Tildelt garasjer og parkeringsplasser. Styret har søkt Enova og Oslo Kommune og fått innvilget støtte til energikartlegging av borettslaget. Resultatet av kartleggingen blir publisert

på Vibbo. Det er delt ut fem Nytt i Oppsalgrenda. Det er byttet til kodelås på boder og andre nøkler er flyttet inn i bodene.

Forsikringsaker

Vi har hatt 6 forsikringssaker i løpet av året. Disse har hovedsakelig dreid seg om vannlekkasjer. Beboeres egenandel for slike skader er per dags dato kr.12.000.

Grøntgrupper

Borettslaget har flere grøntgrupper knyttet til ulike tun. De har kommet med mange gode initiativ - alt fra etablering av grønnsakskasser til å bistå styret når noe nytt skal plantes.

Skadedyr

Vi har fast avtale med Anticimex og har åtestasjoner rundt i borettslaget. I 2024 er det oppdaget noen tilfeller av skadedyr i borettslaget. I alle tilfellene er skadedyrene fjernet.

Brannvern

Det ble gjennomført kontroll av brannslukkere i september 2024. Alle boenheter skal nå ha 2 brannslokkere. Beboerne er oppfordret til å sjekke røykvarslerne i eget hus. Beboere oppfordres til å ta kontakt med styret dersom det er behov for nye røykvarslere.

Dugnader

Oppsalgrenda er et dugnadbasert borettslag. Det betyr at vi har et felles ansvar for mindre stell og vedlikehold av borettslaget, også utenom de to faste dugnadene.

Faste avtaler med snekker, rørlegger, trepleier og elektriker

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

Teknisk Rørservice

Falknor Elektro - inntil november 2024. Styret vil finne et nytt fast elektrofirma.

Ekorn Trepleie

Steinbakken as

Spiker 'n Bygg as - Styret vil i tiden fremover forsøke å finne et nytt fast snekkerfirma.

Velferdskomiteen

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

Kommunikasjon fra og til styret

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

Facebookgruppen kan brukes til kommunikasjon via beboere.

Det er en gruppe for hele borettslaget og grupper for hvert tun. Her kan man for eksempel

- Avstemme om det er flere som mangler internettsignaler.
- Finn ut når skolestartfesten begynner.
- Annonsere ting som gis bort/selges, typisk barnetøy og møbler, men også leker og sykler.
- Styret svarer ikke på henvendelser via Facebook. Bruk gjerne Vibbo til å nå styret.

Til generalforsamlingen i Oppsalgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 353 384**	**1 261 374**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-12 944 208	-100 052
Tilbakeføring av avskrivning	15	3 730	2 797
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-18 649
Tillegg for nye langsiktige lån	19	14 000 000	1 200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 014 651	-991 389
Red. annen langs. gjeld		-10 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-782	-698
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**34 089**	**92 010**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 387 473**	**1 353 384**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 180 084	1 627 771
Kortsiktig gjeld	-2 792 611	-274 387
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 387 473**	**1 353 384**

Transaksjon 09222115557542628110 Signert MMH, GOK, AO, HS, TEW

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 596 864	4 628 272	4 713 000	6 503 000
Garasjer	10	339 135	238 038	223 000	223 000
Andre inntekter	3	36 400	70 444	30 000	14 530 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 972 399**	**4 936 754**	**4 966 000**	**21 256 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 302	-24 675	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-185 000	-175 000	-185 000	-195 000
Avskrivninger	15	-3 730	-2 797	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 125	-9 125	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-36 375	0	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-133 515	-126 795	-133 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-20 074	-59 211	-20 000	-20 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-15 588 942	-2 141 449	-913 000	-16 122 379
Forsikringer		-496 022	-451 239	-496 000	-595 000
Kommunale avgifter	9	-1 113 838	-1 055 710	-1 199 000	-1 397 800
Garasjer	10	-96 056	-86 678	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-35 638	-20 828	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 232	-212 232	-213 000	-222 000
Andre driftskostnader	11	-208 326	-266 560	-211 000	-213 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 228 975**	**-4 647 098**	**-3 604 000**	**-19 139 179**
DRIFTSRESULTAT		**-12 256 575**	**289 656**	**1 362 000**	**2 116 821**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	70 741	53 512	0	0
Finanskostnader	13	-758 374	-443 220	-527 000	-3 436 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-687 633**	**-389 708**	**-527 000**	**-3 436 000**
ÅRSRESULTAT		**-12 944 208**	**-100 052**	**835 000**	**-1 319 179**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 020 311	-100 052		
Udekket tap		-10 923 897	0		

Transaksjon 09222115557542628110 Signert MMH, GOK, AO, HS, TEW

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 633 184	8 633 184
Tomt		986 848	986 848
Andre varige driftsmidler	15	12 126	15 855
Aksjer og andeler	16	300	300
Miljøbankkonto, øremerket		16 819	26 268
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 649 277**	**9 662 455**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 261	8 302
Andre kortsiktige fordringer	17	33 350	1 019
Driftskonto OBOS-banken		4 104 374	1 597 364
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 702	0
Sparekonto OBOS-banken		24 397	21 086
SUM OMLØPSMIDLER		**4 180 084**	**1 627 771**
SUM EIENDELER		**13 829 360**	**11 290 226**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		0	2 020 311
Udekket tap	18	-10 923 897	0
SUM EGENKAPITAL		**-10 916 497**	**2 027 711**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	21 270 372	8 285 023
Borettsinnskudd	20	532 800	532 800
Annen langsiktig gjeld	21	135 000	145 000
Avsetning bomiljøtiltak		15 074	25 305
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 953 246**	**8 988 128**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 752 283	148 515
Skyldige offentlige avgifter	22	15 309	0
Påløpte renter		6 729	42 878
Påløpte avdrag		0	82 478
Annen kortsiktig gjeld	23	18 290	516
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 792 611**	**274 387**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 829 360**	**11 290 226**

Transaksjon 09222115557542628110 Signert MMH, GOK, AO, HS, TEW

Pantstillelse	24	49 932 800	15 432 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2025
Styret i Oppsalgrenda Borettslag

Marte Maren Holth	Geir Ove Kværk	Anders Ono
Hilde Stølevik	Trude Elisabeth Westby	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 393 528
Tillegg påbygg	300 594
Tillegg kjeller	277 210
Bredbånd	212 232
Leietillegg påbygg	166 344
Parkeringsleie	126 084
Eiendomsskatt	120 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 596 864**

Transaksjon 09222115557542628110 Signert MMH, GOK, AO, HS, TEW

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert beboer for ikke rydding av loft før oppstart	8 100
Miljøfond	26 000
Nettinnbetalinger	500
Fakturert beboer for fjerning av VVB fra loft	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**36 400**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-34 500
Påløpte feriepenger	-4 140
Arbeidsgiveravgift	-36 662
SUM PERSONALKOSTNADER	**-75 302**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 185 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 986, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 730
Asplan viak AS	-5 344
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 074**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Boligbyggelaget Usbl	-974 264
Prosjektmester AS	-14 105 482
Ragn-Sells AS	-18 341
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-73 731
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-15 171 818**
Drift/vedlikehold bygninger	-84 822
Drift/vedlikehold VVS	-12 836
Drift/vedlikehold elektro	-23 497
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-186 869
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 224
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 875
Egenandel forsikring	-14 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-15 588 942**

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

Transaksjon 09222115557542628110 Signert MMH, GOK, AO, HS, TEW

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-120 934
Vann- og avløpsavgift	-623 704
Feieavgift	-17 952
Renovasjonsavgift	-351 248
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 113 838**

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	183 996
Forbruk lading, Circle K Norge AS	109 384
Elaway AS	45 755
SUM INNTEKTER GARASJER	**339 135**

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-96 056
SUM KOSTNADER GARASJER	**-96 056**

SUM GARASJER	**243 079**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-77 796
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 869
Verktøy og redskaper	-22 029
Driftsmateriell	-11 448
Lyspærer og sikringer	-80
Renhold ved firmaer	-16 355
Andre fremmede tjenester	-2 182
Kontor- og datarekvisita	-1 198
Trykksaker	-2 310
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 986
Andre kontorkostnader	-555
Porto	-2 239
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 508
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-150
Bank- og kortgebyr	-2 475
Velferdskostnader	-13 648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-208 326**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 744
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 595
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 368
Andre renteinntekter	34
SUM FINANSINNTEKTER	**70 741**

Transaksjon 09222115557542628110 Signert MMH, GOK, AO, HS, TEW

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-97 754
Renter og gebyr på lån OBOS-banken (lån 1)	-63 037
Renter og gebyr på lån OBOS-banken (lån 2)	-287 845
Renter og gebyr på lån OBOS-banken (lån 3)	-9 451
Renter og gebyr på lån OBOS-banken (lån 4)	-1 297
Renter og gebyr på lån OBOS-banken /lån 5)	-298 875
Renter på leverandørgjeld	-115
SUM FINANSKOSTNADER	**-758 374**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 2		
Kostpris 2010	26 863	
Avskrevet tidligere	-26 862	
		1
Snøfreser nr. 3		
Kostpris 2010	24 238	
Avskrevet tidligere	-24 237	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2023	18 649	
Avskrevet tidligere	-2 797	
Avskrevet i år	-3 730	
		12 122
Garasjeanlegg		
Tilgang 1954	32 825	
Avskrevet tidligere	-32 824	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	62 825	
Avskrevet tidligere	-62 824	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**12 126**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-3 730**

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

Transaksjon 09222115557542628110 Signert MMH, GOK, AO, HS, TEW

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Skadesaker i 2024, oppgjør mottatt i 2025	9 651
Elaway AS, desember	10 680
Dobbelt utbetalt utlegg til beboer, refunderes i 2024(refundert 2025)	1 019
Viderefakturert beboer for egenandel i forbindelse med forsikringssak	12 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 350**

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2009	-5 050 000	
Nedbetalt tidligere	3 264 536	
Nedbetalt i år	293 688	
		-1 491 776
Obos-banken(lån 1)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente (lån 1)		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	95 092	
Nedbetalt i år	96 003	
		-1 008 905
Obos-banken(lån 2)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2022	-5 745 000	
Nedbetalt tidligere	706 972	
Nedbetalt i år	335 816	
		-4 702 212
Obosbanken grønt lån(lån 3)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,69 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-300 000	
Nedbetalt tidligere	51 167	
Nedbetalt i år	116 249	
		-132 584
Obos-banken(lån 4)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	392 210	
Nedbetalt i år	107 790	
		0

Transaksjon 09222115557542628110 Signert MMH, GOK, AO, HS, TEW

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente(lån 5)		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	65 105	
		-13 934 895
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 270 372**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-105 000
Depositum parkeringsplasser	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-135 000**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 702
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 607
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-15 309**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 140
Utlegg foretatt i 2024, refundert i 2025	-14 150
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-18 290**

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

Borettsinnskudd	532 800
Pantelån	21 270 372
TOTALT	**21 803 172**

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

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

Transaksjon 09222115557542628110 Signert MMH, GOK, AO, HS, TEW

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
Selskapsnummer: 135 **Selskapsnavn:** OPPSALGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for OPPSALGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950120479
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Oppsal samfunnshus - sal 206.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marte Maren Holth er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret inneværende periode foreslås satt til kr 195.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 195.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Søknad om å bytte kjellervindu i 43A

Fremmet av: Øyvind Gallefoss og Ingerid Salvesen i 43A

Vi ønsker å skifte ut kjellervinduet vårt på verandasiden. Vi ønsker å skifte det store vinduet med to vinduer med en størrelse som oppfyller lovkravene til godkjent rømningsvei. Vi ønsker derfor å sette inn vinduer i henhold til standardstørrelsen som er besluttet i borettslaget (110 cm bredt og 80 cm høyt). Vinduene er plassert under verandaen og vil være lite synlige for andre beboere.

Styrets innstilling
Forslaget støttes. Generalforsamlingen godkjenner at eierne av Kampheimveien 43A kan skifte ut kjellervinduene med nye vinduer i borettslagets standardstørrelse.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknaden godtas med styrets forutsetninger.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Søknad om seksjonering av kjeller i Kampheimveien 43 a, b, c, d, e og f

Fremmet av: Ingerid Salvesen Kampheimveien 43a, Marte Maren Holth Kampheimveien 43b, Helle Falkenberg 43c, Erlend K. Haavardsholm Kampheimveien 43d, Ingrid Varan Kampheimveien 43e, Rune Furnes Kampheimveien 43e

Vi søker med dette om tillatelse til a˚seksjonere enhetene i Kampheimveien 43a, 43b, 43c, 43d, 43e og 43 f ved a˚tette/stenge igjen dørene som i dag gir alle enhetene tilgang til fellesarealene i kjelleren.

Na˚-situasjon: dører mellom seksjonene er a˚pen, og det er mulighet for gjennomgang i hele byggets fellesarealer.

Fremtidig situasjon: Dørene mellom enhetene blir blokkert og det vil ikke lenger være mulighet for gjennomgang i byggets fellesarealer.

Etter samtaler mellom alle beboerne pa˚43-rekka, har vi kommet til enighet om at vi ønsker a˚søke om denne endringen. Vi har foretatt vurderinger av om det er behov for arbeider knyttet til vann- eller elektrisk

infrastruktur ved evt. seksjonering, og har kommet til at det er det ikke. Vi er ogsa˚innforstaˆtt med at evt. seksjonering vil innebære økte fellesutgifter i henhold til borettslagets retningslinjer.

Det er ogsa˚enighet blant beboerne pa˚rekka om at realisering av seksjonering forutsetter at kostnader til nødvendige endringer1 ikke blir for høye.

Avtale mellom beboere i Kampheimveien 43a, b, c, d, e og f

Ved signering av denne avtalen forplikter partene seg til a˚sammen betale eventuelle kostnader av felles tiltak som ma˚gjøres for a˚kunne realisere seksjoneringen. Per i dag forutses ingen slike behov, og dersom slikt behov oppstaˆr, ma˚alle pa˚rekka være enige om at arbeidet kan gjøres.

Alle kostnader knyttet til eventuell rehabilitering og/eller endringer knyttet til den enkelte enhet, dekkes av den aktuelle enhet.

1 Forstaˆtt som kostnader ikke knyttet til omgjøring av egen enhet, men kostnader som evt. paˆløper som følge av endringene (for eksempel dersom vi ma˚flytte hovedstrømkabler eller gjøre endringer av rørsystemer). Herunder ogsa˚dersom økningen i fellesutgifter viser seg a˚bli veldig høy.

Styrets innstilling
Søknaden støttes. På grunn av endringer i brannskille må oppdelingen søkes som en byggesak hos Plan- og Bygningsetaten. Beboere må selv besørge og bekoste nødvendige søknader. Beboere må sørge for at eventuelle koblinger til borettslagets fellesstrøm fjernes fra kjelleren. Dokumentasjon leveres til styret. Når oppdelingen er utført vil felleskostnadene for enhetene justeres i henhold til fordelingsnøkkelen i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknaden godkjennes med styrets forutsetninger.
> ✓ **Vedtatt.**

9. Søknad om utgraving av kjeller og utskifting av vindu i kjeller 47A

Fremmet av: Meseret Kalayu Abreha og Abushet Simanesew, 47A

Vi søker om å få grave ut krypkjeller og bytte ut vinduet som er under terrassen til størrelse som er godkjent som rømningsvei.

Vi ønsker vinduet vil være i henhold til standardstørrelsen som er besluttet i borettslaget.

I dag er halvparten av kjelleren en krypkjeller, og etter utgravingen planlegger vi å benytte den som oppbevarings- og vaskerom.

Med vennlig hilsen

Meseret Kalayu Abreha og Abushet Simanesew

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

Før arbeid påbegynnes skal tegninger og plan for utbyggingen forelegges styret for godkjenning.

> **Forslag til vedtak:**

Søknaden godkjennes med styrets forutsetninger.

✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Daniel Rees (27B)

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

Bakgrunn

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

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

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

Dagens praksis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nærmere om vårt forslag

I vedtektene §8-3 står det følgende:

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to

tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten

som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og

vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har

vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig

forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslagsstillere Stine Marie Hoggen og Ove Øyås (25A) Håvard Høie og Magni Skofteby (25B) Karoline Fossland og Magne Tveiten (27A) Daniel Rees og Ingrid Liland (27B) Julie Nåvik Hval og Henrik Hansen (29D) Peter Brekke Skråvik og Ingunn (31A) Sara Ege Grindaker og Fartein S. Orestad (31B) Idar og Meri Wiik (31C) Natalya Sarch og Paul Troost (33A) Gry Herefoss og Kjell Olsen (33C) Mikael og Rachel Myhrberg (51F) Stian Dybdahl og Maria Fransson (33D) Siv-Hege Aavik og David Berg Patey (31D)

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke.

Dagens etablerte praksis rundt felling av trær, som beskrevet på Vibbo, opprettholdes. Denne praksisen har vært benyttet i lengre tid og sikrer at interessene til de beboerne som blir mest berørt av trær blir ivaretatt. Den restriktive praksisen blir fortsatt ivaretatt ved at det i avstemmingene stilles krav om 2/3 flertall blant berørte beboere.

Styrets alternative forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag vedtas med følgende presiseringer:

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

Øvrige trær og busker forvaltes videre i henhold til etablert praksis.

✕ **Ikke vedtatt. 28 stemmer for. 19 mot.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Vedtektene §8-3 annet ledd første punkt presiseres med følgende ordlyd (endring i rød): 1. ombygging, påbygging, trefelling eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Unntak for frukttrær og busker som som forvaltes videre i henhold til etablert praksis. (ordlyd endret på GF).
>
> Forslag til vedtak 2:
> Vedtektene §8-3 annet ledd første punkt presiseres med følgende ordlyd (endring i rød): 1. ombygging, påbygging, felling av furutrær eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Øvrige trær og busker forvaltes videre i henhold til etablert praksis.

11. Forslag om å la generalforsamlingen ta stilling til to konkrete trefellingssaker

Fremmet av: Daniel Rees (27B)

Oppsummering

Styret har vedtatt felling av to trær. Forslagsstillerne mener generalforsamlingen må få ta stilling til de to konkrete fellingssakene. Vi foreslår at vedtakene omgjøres og at trærne ikke felles.

Bakgrunn

Styret har behandlet to søknader om felling av trær:

- Utenfor 23 B
- Ved siden av innerste parkeringsplass i Vilbergveien

I førstnevnte sak er det gjennomført rundspørring i rekkene 21, 23, 25 og 27, mens i sistnevnte er det gjennomført rundspørring i rekkene 23, 25 og 27. Styrets begrunnelse fremgår av vedlagte skriv i forbindelse med rundspørringen.

Vi som står bak forslaget er uenige i flere sider av vedtakene.

Hovedinnvendingen vår er at vi mener styret har lagt til grunn en for snever definisjon av hvem som er berørt, og som dermed er gitt mulighet til å delta i rundspørringen. Når borettslaget har fellesareal som kan brukes likt av alle, og spesielt furutrærne har en så stor betydning for brl., så mener vi i utgangspunktet det bør være sånn at alle får stemme over hva som skjer med trærne.

I disse konkrete sakene anser mange av forslagsstillerne seg som berørt part i saken, men har ikke fått være med på å ta beslutning om trær som er svært synlige og dominerende fra deres egne seksjoner. Dette oppleves svært urettferdig og udemokratisk, gitt at vi alle er eiere av eiendommen sammen. Vi mener derfor det ryddigste er at sakene legges frem for generalforsamlingen, slik at alle kan si sin mening.

Vi mener også vedtakene er i strid med retningslinjene for felling av trær på flere punkter:

- I saken vedr. 23B slår arboristene fast at treet er friskt, og anbefaler ikke felling. Hovedgrunnlaget for søknaden var sikkerhet - risiko for nedfall av grener. Begge arboristene som vurderte saken sier det samme: Treet er friskt, at det er vanlig at furutrær slipper grener på våren og ved kraftig vind. De tre trærne foran 23-rekka har vokst opp sammen og utviklet seg for å beskytte hverandre for vind. Om ett av trærne felles er det stor risiko for at de andre 2 blir mer ustabile og starter å felle grener. Arboristen anbefaler derfor ikke felling. Styret konkluderte også med at sikkerhet eller alder ikke var begrunnelser for å felle treet.
- I saken ved parkeringsplassen i Vilbergveien, så står det ingenting i retningslinjene om hensyn til parkerte biler.

Det søkes om felling fordi det kan forekomme nedfall av kvae, barnåler, greiner og kongler. Det argumenteres og at det er trangt med treet på grensen av parkeringsplassen. Det førstnevnte kan fint løses ved å sette opp et bølgetak (plast/blikk) over plassen. Vedr. sistnevnte punkt, er det ikke nevneverdig trangere enn andre parkeringsplasser i Oslo, og det kan gis mer plass ved å parkere litt lenger ut.

Styret hadde forøvrig ingen innvendinger i denne søknaden, noe vi mener heller ikke her er i tråd med en restriktiv praksis.

På denne bakgrunn foreslår vi at sakene legges frem for behandling på generalforsamlingen, slik at alle får mulighet til å si sin mening om eventuell felling av to store og friske furutrær.

Forslagsstillere: Stine Marie Hoggen og Ove Øyås (25A) Håvard Høie og Magni Skofteby (25B) Karoline Fossland og Magne Tveiten (27A) Daniel Rees og Ingrid Liland (27B) Julie Nåvik Hval og Henrik Hansen (29D) Peter Brekke Skråvik og Ingunn (31A) Sara Ege Grindaker og Fartein S. Orestad (31B) Idar og Meri Wiik (31C) Siv-Hege Aavik og David Berg Patey (31D) Natalya Sarch og Paul Troost (33A) Gry Herefoss og Kjell Olsen (33C) Mikael og Rachel Myhrberg (51F)

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke.

Søknadene om felling av disse to trærne har blitt behandlet i henhold til den etablerte praksisen for felling av trær i borettslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedtaket om felling av furutreet utenfor 23B oppheves.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vedtaket om felling av furutreet ved innerste parkeringsplass i Vilbergveien oppheves.

✓ **Vedtatt. 19 stemmer for å stå, 20 for felling.**
22 stemmer for at tre i Villbergveien skal stå, 20 stemmer for felling

12. Varmepumpe

Fremmet av: Espen Hansen Fornes (43E)

I dag er det ikke tillatt for beboere i Oppsalgrenda borettslag å installere varmepumper. Varmepumper kan bidra til bedre innetemperaturer i enhetene, lavere strømregninger og det er en mer miljøvennlig måte å varme opp hus på. I tillegg vil det fra 2030 komme nye EU-direktiver med krav om at boligene skal være nullutslipp innen 2050. På bakgrunn av dette, foreslås det at borettslagets vedtekter endres slik at det blir tillatt for beboere å installere varmepumpe, under gitte forutsetninger.

Det foreslås videre at styret kan delegeres myndighet til å godkjenne eller ikke søknad om oppføring av varmepumpe.

Vedlagt er rapporten utarbeidet av Energieffektiviseringskomiteen fra 2023.

Det foreslås to ulike vedtak å stemme over.

Forslag til vedtak 1:

Godkjenning for installering av varmepumpe der hver beboer gjennom søknad til styret kan gis tillatelse til å installere varmepumpe i sin enhet dersom hen oppfyller visse vilkår.

Forslag til vilkår:

§ varmepumpen må være blant de nyere modellene, f.eks. f.o.m 2020

§ Utedelen skal ikke generere mer støy enn 49 desibel og at varmepumpen skal settes til et minimum innen kl. 23.00 hver kveld

§ samtidig med installeringen av varmepumpen skal det bygges varmepumpehus i samme farge som huset. Varmepumpen skal også monteres på vibrasjonsdempere. Dette gjøres for å minske vibrasjoner og støy.

Forslag til vedtak 2:

At det innføres et prøveprosjekt hvor det monteres en varmepumpe i en bolig, eller ha en utredning med et firma for å se konsekvenser av utseende, støy og komfort.

Energieffektiviseringskomiteens forslag til retningslinjer for bruk av varmepumper i borettslaget

Økonomi

I følge Statsforetaket Enova kan det være en ikke ubetydelig økonomisk besparelse ved installasjon av varmepumpe. I en vanlig enebolig kan f.eks. besparelsen ved bruk av ca. 25.000 kWh i året være inntil 4800 kWh ved anskaffelse av en luft-til-luft-varmepumpe, som tilsvarer en ca. 20 % reduksjon. Med en gjennomsnittlig pris på 1 kr per kWh kan dermed besparelsen være ca. 72 000 kr i løpet av 15 år. Med den prisøkningen som har vært det siste året, og som kommer til å vedvare i årene som kommer er dette et svært konservativt anslag. Varmepumpene vil være i bruk i kalde perioder når prisen er høyest, og følgelig kunne besparelsen vært beregnet med gjennomsnittspris på 2 kr per kWh eller mer. Oppvarming Vintrene de siste årene har vært svært kalde. For de av oss som foreløpig ikke har installert panelovner over hele huset var det nødvendig med betydelig vedfyring. Dette medfører en del jobb i tillegg at det tar opp plass til lagring og må anskaffes. Dette vil ikke være tilfelle med en varmepumpe som kan tidsinnstilles slik at den skrus på før en står opp på morgenen og av når huset står tomt, for at den kan skrus på igjen noe tid før beboere kommer hjem.

Komfort

Varmepumper av nyere typer gir lun, jevnt fordelt varme i etasjen de installeres i. Nedkjøling på sommeren Juni 2020 og sommeren 2018 var spesielt varme. Trehusene i borettslag varmes lett opp og det blir svært varmt inne. Det rammer de fleste, og spesielt de minste barna og de eldre. En varmepumpe kan også brukes som klimaanlegg på sommeren og dermed ved å levere avkjølt luft sikre god komfort også på de varmeste dagene. Kostnaden til dette er lav og klart lavere enn ved oppvarming. Støy Varmepumpe• kan forårsake noe støy. På eldre varmepumper kunne støyen være merkbar. På nyere varmepumper er dette ikke lenger et problem. På de nyeste varmepumpene av bedre kvalitet kan innedelen generere så lite som 18 desibel i stille modus. Til sammenligning antas «grunnstøy» rundt oss til enhver tid aldri å bli lavere enn 15 til 20 desibel. Utedelen vil gi noe mer støy, men mar kan vedta krav til hvor mye lyd utedelen skal generere. f.eks. ikke mer enn 49 desibel. En alminnelig samtale har til sammenligning et lydnivå på ca. 65 desibel. For å sikre at ingen blir plaget av støy om natten, kan man også innføre retningslinjer som at varmepumper skal skrus av eller vesentlig ned innen kl. 23.

Utseende

Utedelen til en varmepumpe er ikke pen på fasaden til en bolig. Problemet kan imidlertid langt på vei løses ved å montere varmepumpehus på utsiden. Det foreslås i den forbindelse at det vedtas at varmepumpehus skal males i samme farge som huset. Forslag til vedtak på generalforsamlingen At hver beboer gjennom søknad til styret kan gis tillatelse til å installere varmepumpe i sin enhet dersom hen oppfyller visse vilkår.

Forslag til vilkår: 8 av 38 § varmepumpen må være blant de nyere modellene § Utedelen skal ikke generere mer støy enn 49 desibel varmepumpen skal skrus av innen kl. 23.00 hver kveld § samtidig med installeringen av varmepumpen skal det bygges varmepumpehus i samme farge som huset.

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke.

Ettersom et tilsvarende vedtak ble nedstemt på generalforsamlingen for 2 år siden bør det heller nedsettes en komite som ser på alternative løsninger og nyutvikling innenfor varmepumper. Dette må også sees opp mot den senere tids installasjon av ny ventilasjon i boenhetene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
At hver beboer gjennom søknad til styret kan gis tillatelse til å installere varmepumpe i sin enhet dersom hen oppfyller visse vilkår. Årsmøte vedtar disse 3 vilkår og styret gis fullmakt til å ta den endelige beslutning og til å justere retningslinjene etter testing med varmepumpe i borettslaget.

✕ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det nedsettes en komite som ser på alternative løsninger og nyutvikling innenfor varmepumper. Dette må også sees opp mot den senere tids installasjon av ny ventilasjon i boenhetene.

✓ **Vedtatt. 32 stemmer for.**

13. Bedre sykkelparkering i Oppsalgrenda

Fremmet av: Daniel Rees (27B)

Oppsummering:

Forslaget er å sette i gang et arbeid for å få etablert sykkelparkering under tak i Oppsalgrenda borettslag.

Bakgrunn:

Borettslagets plassering gjør bruk av sykkel attraktivt både i nærmiljøet og til/fra jobb, særlig gjelder dette elsykler. Det er i dag ingen felles sykkelparkering i Oppsalgrenda. Enkelte enheter/rekker har god plass under verandaen, men de fleste har dårlig plass til oppbevaring av sykkel utendørs.

Fravær av trygg sykkelparkering under tak øker sannsynligheten for tyveri, øker slitasje på sykler, gir mer uordnede forhold utenfor boenhetene, og gjør det mindre attraktivt å bruke sykkel i hverdagen. Det gjelder hele året, men særlig høst og vinter.

Det er tidligere gjennomført et solid arbeid med å utrede forslag til etablering av felles sykkelparkering under tak. En sykkelparkeringskomité foreslo for generalforsamlingen i 2022 å etablere fire sykkelskur, til en anslått kostnad på 740.000 kr, tilsvarende 10.000 kr i økt fellesgjeld per enhet.

Forslaget ble ikke vedtatt, blant annet begrunnet i store vedlikeholdsoppgaver de påfølgende årene. Nå er det gjennomført drenering på flere tun, og takprosjektet er i sluttfasen. Det er også flyttet inn nye beboere. Dette gjør at vi mener tiden er inne for å blåse liv i planene.

I borettslaget er det idag til sammen 38 parkeringsplasser. Et konservativt anslag tilsier at minst 350 kvadratmeter av fellesarealene er avsatt til bilparkering. Når såpass store arealer av borettslagets eiendom disponeres til parkering, er det rimelig å også ha gode løsninger for sykkelparkering. I motsetning til bilparkering, hvor fellesarealene er privatisert til enkeltbeboere, vil sykkelparkering være tilgjengelig for alle.

Nærmere om forslaget

Vi mener det er naturlig å bygge videre på arbeidet som ble gjort i 2022, men å gjøre nye vurderinger der det er nødvendig.

Forslaget er å sette ned en sykkelparkeringskomité som går nærmere inn i dette, slik som tidligere. Vi foreslår at interesserte melder seg og at ansvaret for å sette ned komitéen delegeres til styret.

Føringer for komitéens arbeid:

- Utrede forslag til etablering av sykkelparkering under tak i Oppsalgrenda som kan vedtas senest på generalforsamlingen i 2026.
- Det kan gjerne lages ulike alternativer, dersom komitéen ser det som hensiktsmessig.
- Beboerne skal involveres gjennom kartlegging av behov og ønsker.
- Det skal vurderes ulike arkitektoniske alternativer.
- Konsekvenser for grøntareal skal minimeres.
-

Kostnadene skal holdes så lave som mulig, og konsekvensene for beboerne i form av økt fellesgjeld og felleskostnader skal beregnes.

- Det skal undersøkes muligheter for ekstern økonomisk støtte til prosjektet.

Saken signert av Håvard Høie, Magni Skofteby 25B, Karoline Fossland, Magne Tveiten 27A, Daniel Rees, Ingrid Husby Liland 27B, Nina Wang 27C, Julie Nåvik Hval, Henrik Hansen 29D, Peter Brekke Skråvik, Ingunn 31A, Sara Ege Grindaker, Fartein Slåttebrekk Orestad 31B, Natalya Sarch, Paul Troost 33A, Helle Falkenberg 43C, Ove Øyås, Stine Marie Hoggen 25A

Styrets innstilling
Forslaget støttes. Interesserte beboere bes kontakte styret i løpet av mai 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen oppretter en sykkelparkeringskomité, som skal utarbeide forslag til etablering av sykkelparkering under tak i Oppsalgrenda borettslag. Styret får fullmakt til å utnevne komiteen. Komiteens føringer følger av denne saken. Forslaget skal legges frem senest for generalforsamlingen i 2026.
>
> ✓ **Vedtatt. 32 stemmer for**

14. Forslag om endring av husordensreglene grøntareale

Følgende ble vedtatt på generalforsamling i 2006. Styret foreslår at dette blir gjenspeilet i husordensreglene.

Det er en overordet målsetting at Oppsalgrenda borettslag ønsker å åpne opp fellesområdene til beste for store og små beboere. Detter innebærer at man må ha noen regler for skjæringspunktene mellom husnære områder og fellesarealene.

Borettslaget har ikke vaktmestere. Hver beboer må selv sørge for vedlikehold og forbedring av husnære områder og delta på dugnader på fellesarealene.

Hekker

- Mange beboere har hekker. For å lage fellesarealene lett og tilgjengelige og åpne gjelder følgende

- Sidehekker bør ha en maksimumshøyde på 130 cm og maksimumslengde på 3-4m fra huset

- Private inngjerdinger på fellesområder bør ikke forekomme

- Fronthekker skal unngår, bortsett fra de rekkene hvor man ikke har veranda

Styrets innstilling
Forslaget støttes.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene, punkt 4.8 endres til følgende: Alle uteområder er fellesområde. Beboere med terrasse på bakkeplan kan ha en hekk i forkant for å få et mer skjermet område, i praksis en hageparsell. For øvrig har man ikke anledning til å sette opp hekker, gjerder eller på andre måter privatisere fellesområdene.- Fronthekker og sidehekker mellom enhetene skal ha en maksimumshøyde på 130cm og maksimumslengde på 3-4 m fra huset.
>
> ✓ **Vedtatt. 41 stemmer for**

15. Nye retningslinjer for utbygginger inn i vedtektene

Gjennom takprosjektet har det blitt klart at det er behov for felles retningslinjer ved utbygginger av endeleiligheter i borettslaget i de tilfellene der taket og loftet skal forlenges i møneretningen. Det er også behov for retningslinjer for endringer som påvirker etasjeskillet mellom 2.etg og loftene. USBL Prosjekt har utarbeidet et forslag til slike retningslinjer.

Styrets innstilling
Forslaget støttes

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende tekst legges til i borettslagets vedtekter kapittel 4-3 "Bygningsmessige arbeider": "Utbygginger og oppussingsarbeider som påvirker loft, tak eller etasjeskillet mellom 2.etg og loft skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjene for slikt. Retningslinjene skal være lett tilgjengelig for alle beboere."
>
> ✓ **Vedtatt. 42 stemmer for**

16. Informasjon om lagring på loft og brannskiller inn i vedtektene

For å sikre at ventilasjonen og brannskillene på loftet mellom enhetene fungerer som de skal også i årene fremover mener styret at det vil være hensiktsmessig om retningslinjer for dette gjenspeiles i vedtektene.

Styrets innstilling
Forslaget støttes

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende tekst legges til i vedtektene som et nytt punkt (9) under 5-1 "Andelseiers vedlikeholdsplikt":
> Andelseieren skal sikre at god ventilasjon opprettholdes på loftet. Lagring kan ikke blokkere gjennomluftingen. Kneveggene samt ventilene i brannskillene skal ikke blokkeres eller tettes. Det er ikke tillatt til å fjerne kneveggene og legge gulv hele veien ut. Alle enderekkehus må ha de store "gamle" ventilene i gavlveggen og passe på at disse ikke er tette eller blokkeres. Det er ikke tillatt å skru i brannveggene mellom enhetene da dette kan ødelegge funksjonen til disse. Det er dampsperre i gulvet. Dersom det er behov for å bryte dampsperren, f.eks for montering av nye downlights, må det tettes forsvarlig rundt de nye åpningene.
>
> ✓ **Vedtatt. 39 stemmer for.**

17. Oppmåling av hus i forbindelse med felleskostnader og fellesgjeld

Størrelsen på fellesutgiftene og fellesgjelden for hver boenhet i borettslaget, fastsettes på bakgrunn av det registrerte arealet for denne enheten. Selv om alle enhetene i utgangspunktet har lik første og andre etasje, varierer i dag størrelsen på enhetene en del, både på grunn av ulike kjellerløsninger og utbygg/påbygg.

Det ble i 2018 gjennomført en kartlegging av areal på boenhetene, gjennom innmelding fra beboere. Det ble deretter vedtatt prinsipper for felleskostnader på årsmøtet i 2019, som er vedlegg til borettslagets vedtekter.

Styrets og OBOS sin nåværende oversikt - og fakturering av felleskostnader - baserer seg altså på denne kartleggingen fra 2018, i tillegg til innmeldte utbygg/påbygg etter dette. Styret har grunn til å tro at det er noen skjevheter i denne oversikten: at ikke alle mål er like nøyaktige eller stemmer med faktisk areal. Dette innebærer at det sannsynligvis er noen enheter som betaler litt mindre enn hva som er korrekt, mens noen enheter betaler litt mer enn hva som er korrekt. Dette aktualiseres når det med jevne mellomrom meldes inn nye utbygg eller seksjonering av kjellere.

Det er etter styrets mening ikke mulig eller hensiktsmessig å se på hvor lenge slike skjevheter eventuelt har vart og justere for det. Men styret mener det nå bør gjøres en presis og nøyaktig oppmåling av alle enheters areal, for å sikre en rettferdig fordeling av felleskostnadene fremover. Styret har bedt om pristilbud fra flere firmaer,

og har fått svar fra to takseringsfirmaer. Estimatene på oppmåling av alle 74 enheter varierer fra 247.900 til 277.500 kr.

Styret har også diskutert muligheten for å gjennomføre en ny kartlegging av areal ved at beboere på nytt måler og melder inn, men mener at dette er for lite presist til at det kan brukes som grunnlag for å gjøre eventuelle justeringer av felleskostnader.

Styret foreslår derfor at årsmøtet vedtar at det gjennomføres profesjonell oppmåling, inntil en viss prisramme, og at styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med et firma basert på pris og tilbudets kvalitet. Etter at oppmålingen er gjennomført, vil styret i samarbeid med OBOS justere felleskostnader og fellesgjeld for enhetene basert på den vedtatte modell for dette. De enhetene som får justert felleskostnad vil få beskjed.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret gjennomfører oppmåling av alle boenheters areal ved bruk av kvalifisert firma, og i samarbeid med OBOS justerer felleskostnader og fellesgjeld på bakgrunn av oppmålingen. Endringene vil ikke få tilbakevirkende kraft.

Styrets innstilling
Forslaget støttes

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret gjennomfører oppmåling av alle boenheters areal ved bruk av kvalifisert firma, og i samarbeid med OBOS justerer felleskostnader på bakgrunn av oppmålingen. Endringene vil ikke få tilbakevirkende kraft.
>
> ✓ **Vedtatt. 36 stemmer for.**

18. Kompensasjon for ikke utførte arbeider i takprosjektet

Gjennom arbeidene med takprosjektet har det vært variasjoner i behovet for utskifting av blant annet loftsgulv, isolasjon og loftsluker da noen enheter allerede hadde gjort dette selv, for egen regning. Dette har medført reduserte kostnader for borettslaget da vi kun betaler for utførte arbeider.

Kostnadene ved takprosjektet blir i praksis fordelt på alle enhetene i henhold til fordelingsbrøken for felleskostnader. Dermed vil besparelsene ved at det ikke var nødvendig å utføre visse arbeider ikke komme disse enhetene til gode. Det har derfor vært foreslått at disse enhetene bør bli kompensert direkte for disse besparelsene.

Det har vært mange naturlige variasjoner i arbeidsomfanget som følge av variasjoner i enhetene i borettslaget og det vurderes som svært lite gjennomførbart å utføre en nøyaktig vurdering av merkostnader og besparelser for alle disse variasjonene. En slik kompensasjon bør derfor være begrenset til kostbare arbeider. Styrets vurdering er derfor at kompensasjon kun er aktuelt for de tilfellene der utbygde enderekkehus har montert dampsperre, ny isolasjon og nytt loftsgulv på den nye delen, samt der det ikke var behov for å skifte loftsluke.

Styrets innstilling
Forslaget støttes

> **Forslag til vedtak:**
> Beboere i enheter der det ikke var nødvendig å skifte loftsluke, eller det var store besparelser på loftsarbeidene som følge av at deler av loftet allerede var rehabilitert, skal få direkte kompensert for dette. Styret får mandat til å beslutte den praktiske gjennomføringen av dette.
>
> ✓ **Vedtatt. 29 stemmer for**

19. Utvide veranda

Fremmet av: Kjersti Skappel Price, Kampheimveien 47d

Jeg vil med dette søke om utvidelse av min veranda. Dette ble opprinnelig søkt om og godkjent på generalforsamling for noen år sida, men vedtaket har ikke vært igangsatt innen treårsfristen. Det er snakk om å utvide ca. 50 cm. fra husveggen, slik at den blir i flukt med naboens allerede utbygde.

Styrets innstilling
Søknaden støttes. Utvidelsen må tilsvare naboens utvidelse og rekkverk være i samme utførelse. Beboer må selv ordne med eventuell godkjenning fra offentlige instanser.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner søknaden med styrets forutsetninger.
>
> ✓ **Vedtatt. 40 stemmer for**

20. Skifte kjellervinduer

Fremmet av: Kjell Olsen, Kampheimvn 33 C.

Vi ønsker å skifte ut de to kjellervinduene på terrassesiden til vinduer som oppfyller lovkravene til godkjent rømningsvei. Vi ønsker derfor å sette inn vinduer i standardstørrelsen som er besluttet i borettslaget (110cm bredt og 80cm høyt).

Vinduene er plassert under verandaen og er lite synlig for andre beboere.

Styrets innstilling
Søknaden støttes. Beboer må selv ordne med godkjenning fra offentlige instanser.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner søknaden med styrets forutsetninger.
>
> ✓ **Vedtatt. 42 stemmer for**

21. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Marte Maren Holth

Følgende stilte til valg:
Marte Maren Holth

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jenny Aurora Martinsen
Mikael Myhrberg

Følgende stilte til valg:
Jenny Aurora Martinsen

Mikael Myhrberg

Varamedlem (1 år)

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

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

22. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marte Maren Holth

Følgende stilte til valg:
Marte Maren Holth

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Ove Kværk

Følgende stilte til valg:
Geir Ove Kværk

23. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Truls Leenborg Haugen
Ivar Johansen
Anders Ono

Følgende stilte til valg:
Truls Leenborg Haugen
Ivar Johansen
Anders Ono

Signert digitalt 16.05.2025: møteleder Marte Maren Holth/s/ - protokollvitne Idar Wiik/s/

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kampheimveien 47C, 0685 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 244, andelsnr. 68 i OPPSALGRENDA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250253

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Selma Nygaard Thorkildsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 979 77 514

E-post: selma.nygaard.thorkildsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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