PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

OPPSAL TERRASSE 2

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Førsteside av energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Innkalling til årsmøte m/ årsregnskap / budsjett

Referat fra årsmøte 2025

Vedtekter og husordensregler

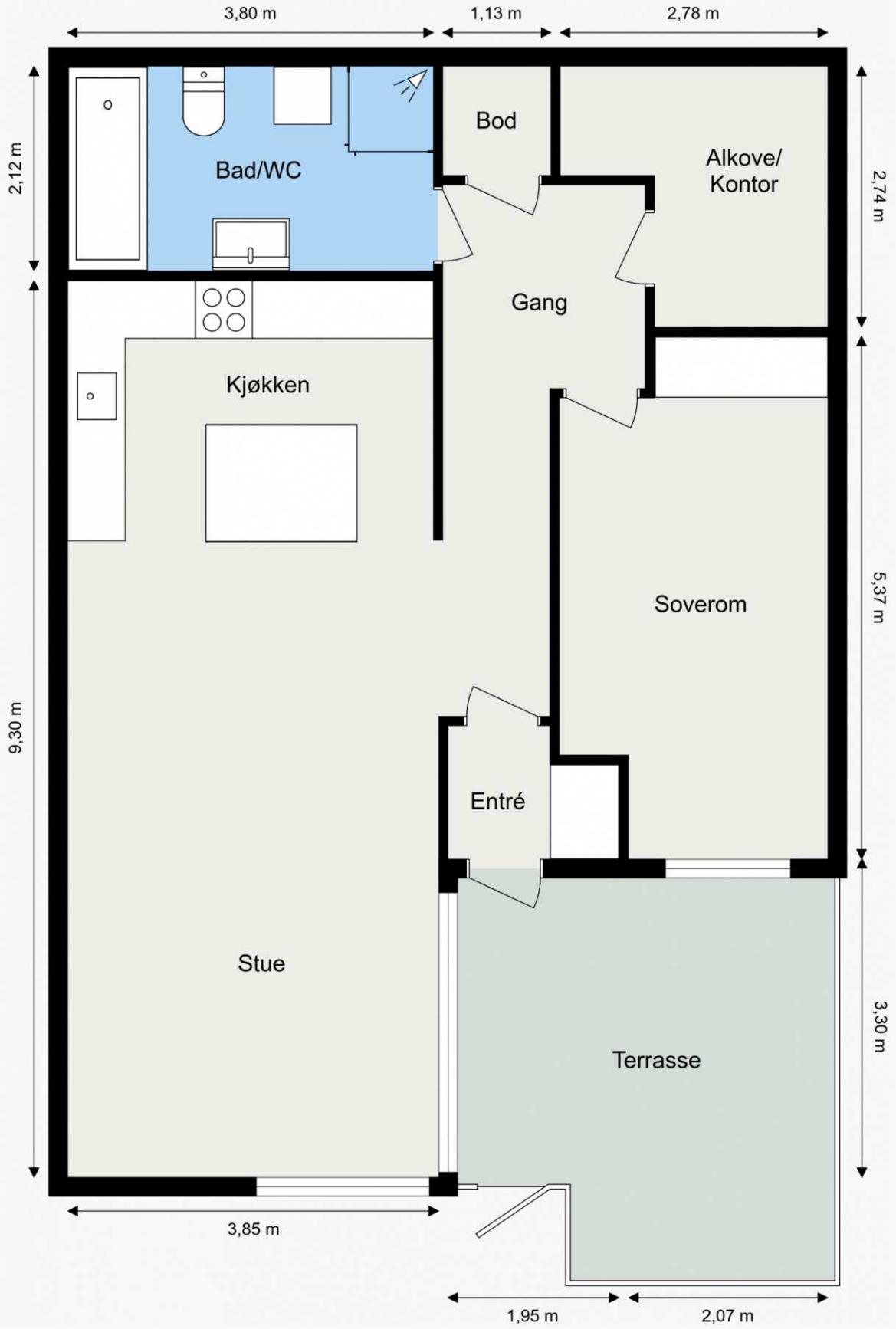
Ferdigattest

Byggemeldte tegninger

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



8. Etasje

Oppsal Terrasse 2

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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

Tilstandsrapport

Oppsal terrasse 2, 0686 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1612
Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 19.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25379 **Referansenummer:** ER2203

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
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 8. etasje med vestvendt terrasse/inngangsparti, beliggende i rolig og etablert boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.

Leiligheten holder en normal standard med behov for oppgradering av baderom.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Felles varmtvann.

Åpen kjøkkenløsning i stue med glatte fronter, opplyst å være fra 2022.
Kjøkkenøy med sitteplasser.
Benkeplate i laminat/finer
Integrerte hvitevarer.

Eldre baderom med behov for oppgraderinger.
Gulvvarme.
Dusjkabinett med skyvedør og innebygd badekar med dusjvegg.
Gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

Terrasseplatting ved inngangsparti, med utsikt over Østensjøvannet.

Det følger en ekstern bod ved inngangsparti.
Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass ute.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

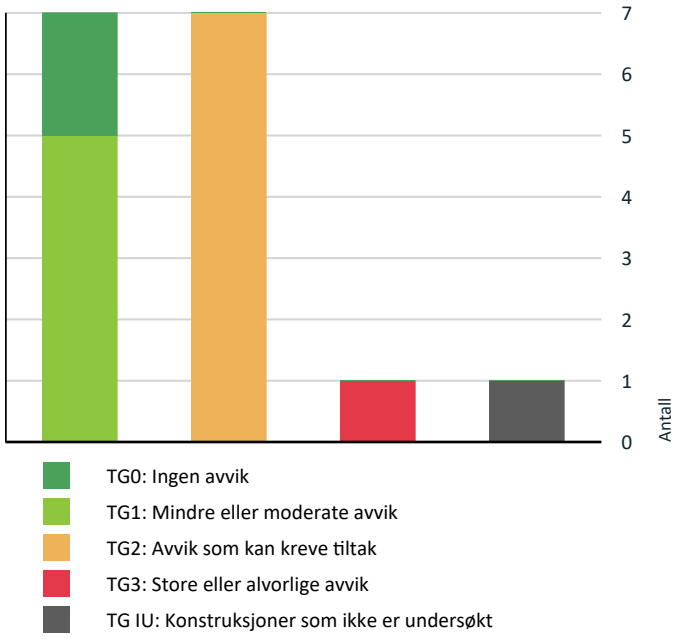
2-roms leilighet i 8. etasje med vestvendt terrasse:

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

I henhold til originale byggetegninger:
Stue og kjøkken har byttet plass.
Tidligere klesbod, brukes i dag som alkove/kontor.

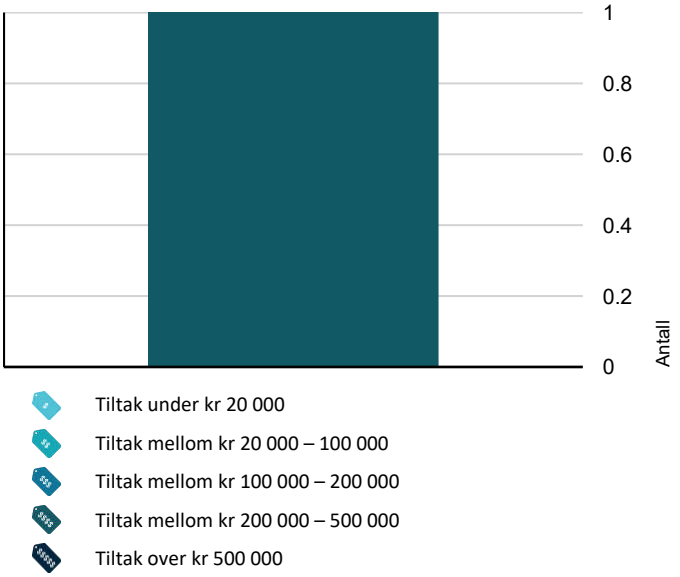
Sammendrag av boligens tilstand

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 forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

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.
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.

2-roms leilighet i 8. etasje med vestvendt terrasse:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 8. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 8. ETASJE MED VESTVENDT TERRASSE:



Byggeår
1976

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Terrassert boligblokk over 9 etasjer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

–

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

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

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

TG 2 Dører

Eldre entrédør med vindusfelt over dør fra 1998.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Tilstandsrapport

Terrasseplatting ved inngangsparti, i impregnert trevirke.
Rekkverk i galvanisert stål samt trevirke mot fellesarealer.

Elektrisk markise er montert.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Adkomst via svalgang i betong med rekkverk i stål.
Felles trappegang med trapper i betong.

Heisanlegg i bygningen.
Trappefri adkomst, ligger i samme plan som inngangsparti.

Andre utvendige forhold

Fasader i betong forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.

Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

–

Bygningen ble oppført i 1976 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv i entrè.
Ellers 1-stavs parkett.

Veggflater:
Malt strie og glatte flater.

Himlinger:
Glatte malte himlingsflater.

–

På befaring ble det påvist noe merker i himling ved stue/kjøkken etter tidligere vannlekkasje.
Det er opplyst av selger at borettslaget er kontaktet. dette anses å være en del av borettslaget sitt ansvar.

På befaring ble det påvist glipper noen ende skjøter på parkett samt gulvlist dekker ikke parkett på soverommet.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betong fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue/kjøkken og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

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

Vurdering av avvik:
• 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 en høydeforskjell på ca. 15-20 mm i gang og stue/kjøkken.

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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører med profil.
Glassdør mellom entrè/gang.

–

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 baderomsdør subber i gulv og glassdør subber noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring, justering av dør.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommet.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom med varmekabler på gulv, innebygd badekar, dusjkabinett, veggmontert servantskap, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.
Baderom er i daglig bruk.

Flislagte vegger og belegg på gulv.
Trolig lagt flis etter byggeår, ukjent alder.

–

Bad og underliggende konstruksjoner fra byggeår.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er påvist bom på enkelte veggfliser, noe svertesopp på silikon ved badekar.
Sprukket speil over servant.
Gulvsluk er under badekar dermed ikke kontrollert pga tilgang.
Det er laget inspeksjonsluke i fliser, var fuget igjen på befaring, bør åpnes for å få tilgang til sluk.
Trolig eldre slukløsning.
Varmekabel er opplyst at man ikke kan regulere varme, kun av og på.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

8. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen i badekar grenser til murvegg/yttervegg.
Og det er dusjkabinett med utenpåliggende rør/avløp samt bod var full av løsøre på befaring.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue.
IKEA kjøkken innredning med glatte fronter, opplyst av selger å være fra 2022.
Kjøkkenøy med sitteplasser.
Benkeplate i laminat/finer (med sponplate kjerne) med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benk.
Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Waterguard/lekkasjevarsler er montert.

–

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

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er opplyst av selger at kurs/plassering er ikke endret ved oppføring av kjøkken, derfor ikke krav til komfyrvakt.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Opplyst av selger at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer
montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

–

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.

Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I hovedsak vannrør av kobber, eldre vannrør.
Noe mindre deler i plast til dusjkabinett.
Stoppekran under innebygd badekar, det er laget en inspeksjonsluke.

–

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.

–

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler.

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:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Varmtvannstank

Felles varmvannsløsning for bygget.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på bad.
Opplyst av selger på befaring at det ikke går å stille varmen på badegulv, kun av og på.

–

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 1 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 i alkove/kontor.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikring og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

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

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

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

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

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

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

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 01.03.2023.
Sak er avsluttet.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det foreligger el-tilsyn innenfor 5 år.
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.

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

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

–

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

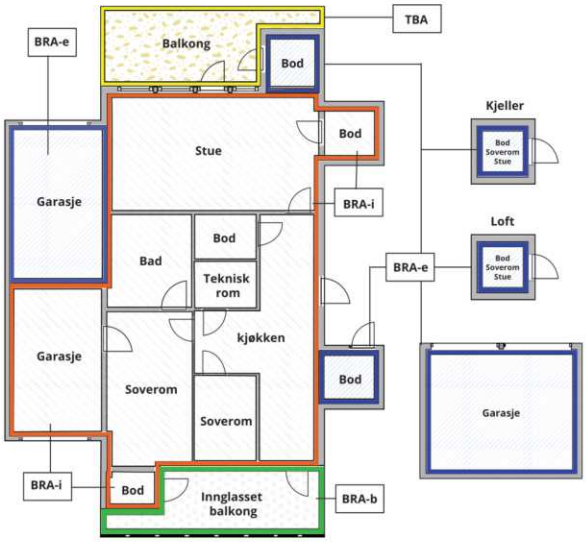
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

2-roms leilighet i 8. etasje med vestvendt terrasse:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	78			78	16
Inngangsplan (fellesareal)		1		1	
SUM	**78**	**1**			**16**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bod, bad, soverom, alkove/kontor		
Inngangsplan (fellesareal)		Bod	

Kommentar

8.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, bod, alkove/kontor, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Terrasse ved inngangsparti er målt til ca. 16 m² (TBA).

–

Inngangsparti (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 bod med ett gulvareal på ca. 1,4 m².

Bod er merket med nr. 8007.

–

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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.

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.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til originale byggetegninger:
Stue og kjøkken har byttet plass.
Tidligere klesbod, brukes i dag som alkove/kontor.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Januar, 2022: elektriker (AS Watt) skiftet alle stikkontakter i hele leiligheten bortsett fra på badet, satt inn noen nye stikk (én stor på stua for mediehjørnet, én på soverommet ved senga, én på kontoret og én i boden), monterte opp alle taklamper i gangen, stua, kjøkkenet og soverommet, og koblet til komfyr, kjøkkenvifte og nye stikk på kjøkkenet.
Januar, 2022: selger fjernet alle taklister, sparklet opp så det ble listefritt og malte alle vegger og tak bortsett fra på badet
Januar, 2022: selger fjernet gammelt laminatgulv i stue/kjøkken/gang og soverom, skrapte vekk vegg-til-vegg teppe i bod og kontor. Ny parkett ble lagt av selger med fuktsperre og underlay under.
Februar-Mars, 2022: selger monterte kjøkken (IKEA).
Mars, 2022: bunnen av alle innvendige dører ble slipt av snekker (Terje Midtsjø) fordi ny parkett var tjukkere enn gammel laminat og leiligheten var listefri, så det var ikke plass til de gamle dørene uten justering
Mars, 2022: rørlegger (Industri & VVS Teknikk AS) la opp vask og oppvaskmaskin på nytt kjøkken, med waterguard på oppvaskmaskin i tilfelle lekkasje
April, 2022: flislegger jevnet ut vegg på kjøkken og la flis på kjøkkenveggene. Det ble i tillegg lagt nye fliser på gulvet på gangen oppå de opprinnelige flisene.
April, 2022: innvendig solskjerming montert av fagfolk i Scandic Markiser
Desember, 2022 (litt usikker på dette tidpunktet): selger malte taket på badet.
01.03.2023: Eltilsyn av Elvia uten registrerte avvik

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
2-roms leilighet i 8. etasje med vestvendt terrasse:	76	2

Kommentar

2-roms leilighet i 8. etasje med vestvendt terrasse:	I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen. S-rom er innvendig bod.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Marta Havåg Ranestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1612	0	0	13027 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oppsal terrasse 2

Hjemmelshaver
Oppsal Terrasse Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0817

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
8007/Oppsal Terrasse Borettslag	950210184	8007	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Marta Havåg Ranestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
65	38 900	10 370	*31.12.2024*	368 179	*14.10.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 8. etasje med vestvendt terrasse/inngangsparti, beliggende i rolig og etablert boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo. Kort vei til nærbutikk, buss, T-bane. Flere kjøpesentre i nærheten (Oppsal, Tveita og Bryn) med forretninger, bank, post og alle typer servicetilbud.
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.

Om tomten

Felles eiet tomt på 13 027 m².
Fellesarealene er opparbeidet asfalterte gang- og kjøreveier, dels naturtomt samt diverse beplantning.
Adkomst via svalgang.

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass ute.
Gjesteparkering i borettslaget.
Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 222,– 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.

Bebyggelsen

Området generelt består i hovedsak av lavblokker og rekkehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1976 i mur og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 30.01.1978.

Oppsal Terrasse Borettslag består av 1 bygning med i alt 136 leiligheter fordelt på 2 6-roms, 25 4-roms, 40 3-roms og 69 2-roms.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1977 og tomten ble kjøpt i 1986.

2023 - 2024 Div. rehabilitering
Renovering av ventilasjonsanlegget er utbedret i 2022.
Renovering av inngangsparti ble påbegynt i 2020 og ferdigstilt i 2021.
Varmtvannsforsyning er renovert.
Etablering av opplegg for ladestasjoner for el-biler i garasjeanlegget ble etablert og satt i drift i 2019.
Terrasser ble rehabilitert i perioden 2014-2016.
Vinduer og terrassedører ble skiftet i 2009.
Heisanlegget ble rehabilitert og oppgradert i 2006.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	94732250	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	17.10.2025	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.10.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.10.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	14.10.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	14.10.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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/ER2203

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.
183250272

Selger 1 navn
Marta Havåg Ranestad

Gateadresse
Oppsal terrasse 2

Poststed	Postnr
OSLO	0686

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250272

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2014 ble det gjort utbedringer på uteområdene i hele blokka. I ettertid er det oppdaget noen mangler ved dette arbeidet som påvirker enkelte leiligheter når det er styrtregn med mye vind. Da har vann fra balkonger/rør utenifra kommer på avveie og trenger gjennom betongen i taket til leiligheten under. Dette er tilfellet i min leilighet på to punkter; ved gangen og ved spisestua. Det ene punktet (ved gangen) har blitt løst ved tiltak i etasjen over og det andre punktet løses fortsatt. Styret i borettslaget er kjent med dette og jobber for å løse helheten av problemet gitt at det er flere leiligheter i blokka som er påvirket av dette. Dette problemet håndteres både økonomisk og praktisk av borettslaget og ikke enkeltbeboere. Når lekasjen er helt løst for min leiligheten vil det ytterste tapetlaget i taket skrapes vekk slik at betongen får tørket ut og deretter vil taket males på nytt på bekostning av borettslagets forsikring. Det er opprettet en egen forsikringssak for min leilighet som går parallelt med forbedringsløpet for hele borettslaget. Denne forsikringssaken kan ha en egenandel, men den eventuelle egenandelen vil dekkes av borettslaget. Personlig har min eneste oppgave vært å holde noe kontakt med fagfolk fra Servicealliansen når jeg observerer at det lekker og gi dem tilgang til leiligheten ved behov. På det aller meste har det kommet ca 1dl med vann ut fra sprekken på ett døgn med styrtregn.

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

Beskrivelse: Se beskrivelse over om vann som har trenger inn ved styrtregn. Dette har ført til to sprekker i taket i min leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med overtakelse av leiligheten ble alle overflater i alle rom bortsett fra badet pusset opp. Elektriker var inne og skiftet alle stikkontakter i hele leiligheten bortsett fra på badet, satt inn noen nye stikk (én stor på stua for mediehjørnet, én på soverommet ved senga, én på kontoret og én i boden), monterte opp alle taklamper i gangen, stua, kjøkkenet og soverommet, og koblet til komfyr, kjøkkenvifte og nye stikk på kjøkkenet. Dette arbeidet ble ferdigstilt i januar, 2022

Arbeid utført av: AS Watt

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: Tilsyn gjennomført av Elvia 01.03.2023 uten avviksfunn.

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: 183250272

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	Se beskrivelse i punktet om utettheter
Arbeid utført av	Servicealliansen

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250272

Tilleggskommentar

Regulatorbryteren for gulvvarmen på badet ble byttet ifm elektriske arbeider som ble gjort i resten av leiligheten i starten av 2022. Den nye bryteren får det til å virke som om det er mulig å stille inn temperaturen veldig presist på gulvvarmen, men det er ikke tilfellet. Gulvvarmet fungerer med andre ord godt, men det er ikke mulig å regulere temperaturen veldig presist. I dusjkabinetten kan det til tider være slik at vanntemperaturer er ustabil selv om den ikke har blitt justert. Det er usikkert hva det kommer av, men vil sannsynligvis være pga oppbygning av kalk i blandebatteriet eller en sensor som ikke fungerer optimalt. Dette problemet eksisterer ikke i noen av vaskene i leiligheten, så det ser ut til å være begrenset til dusjkabinetten.

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: 183250272

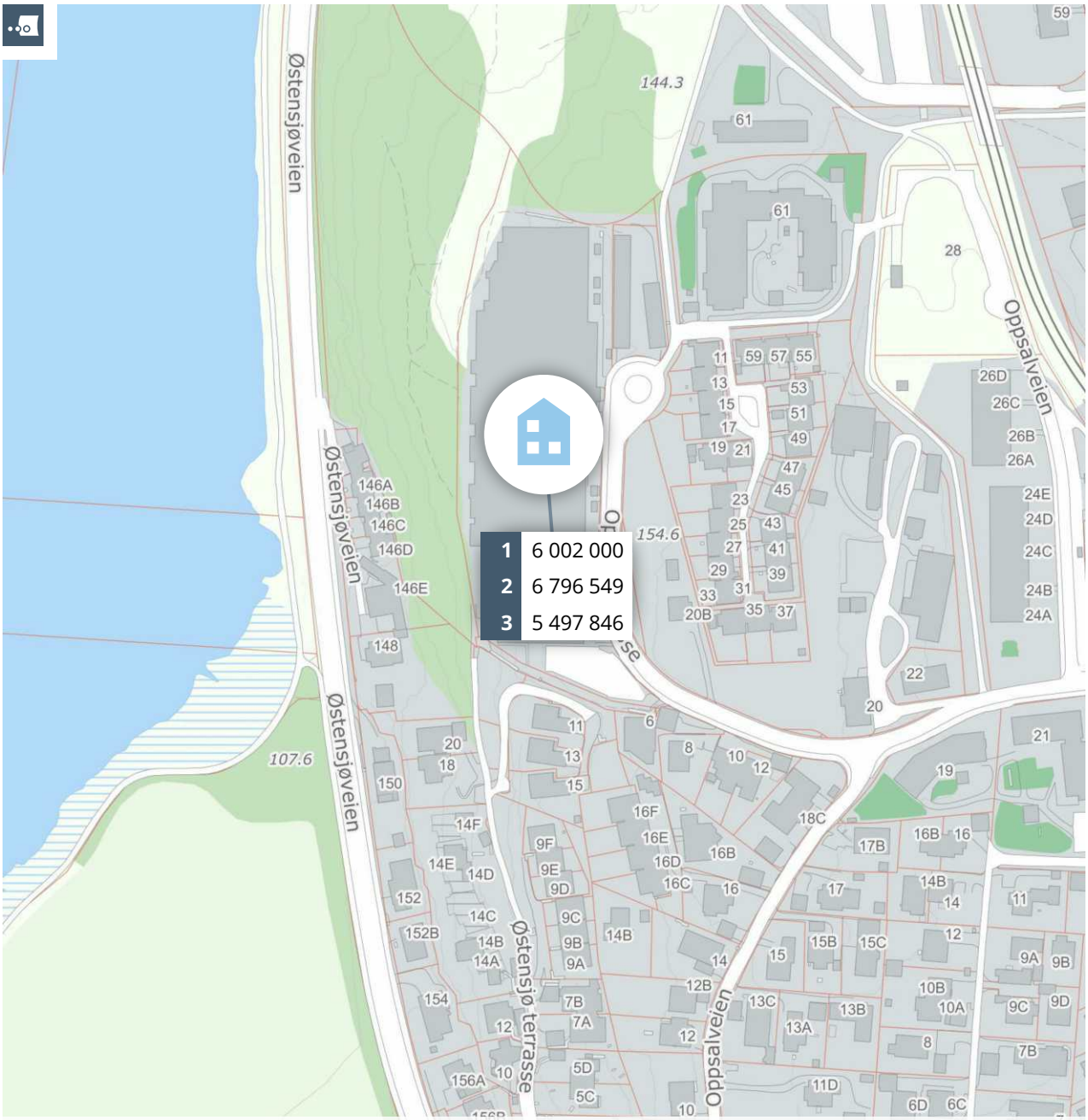
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marta Havåg Ranestad	5ea9acf2e6497a8915cf18 d76fb53244c0bcb8b3	17.10.2025 09:27:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250272

- 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

OPPSAL TERRASSE 2

PRIVATMEGLEREN

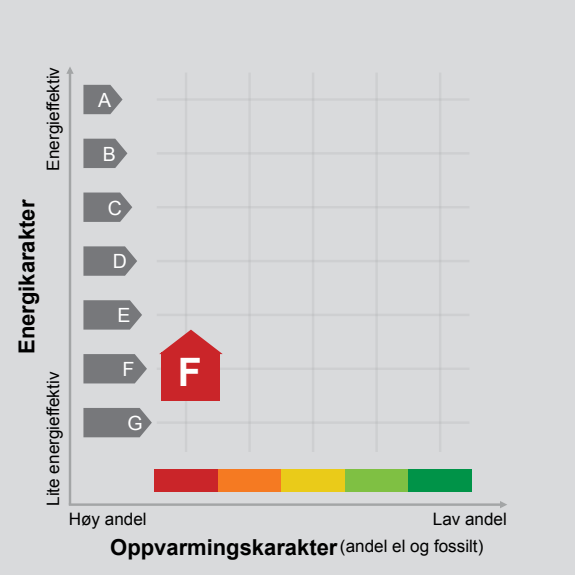
Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 21.10.2025

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: Petter Løsåmoen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

ENERGIATTEST

Adresse	Oppsal terrasse 2
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1612
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80739168
Bruksenhetsnummer	H0817
Merkenummer	Energiattest-2025-180149
Dato	14.10.2025



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.

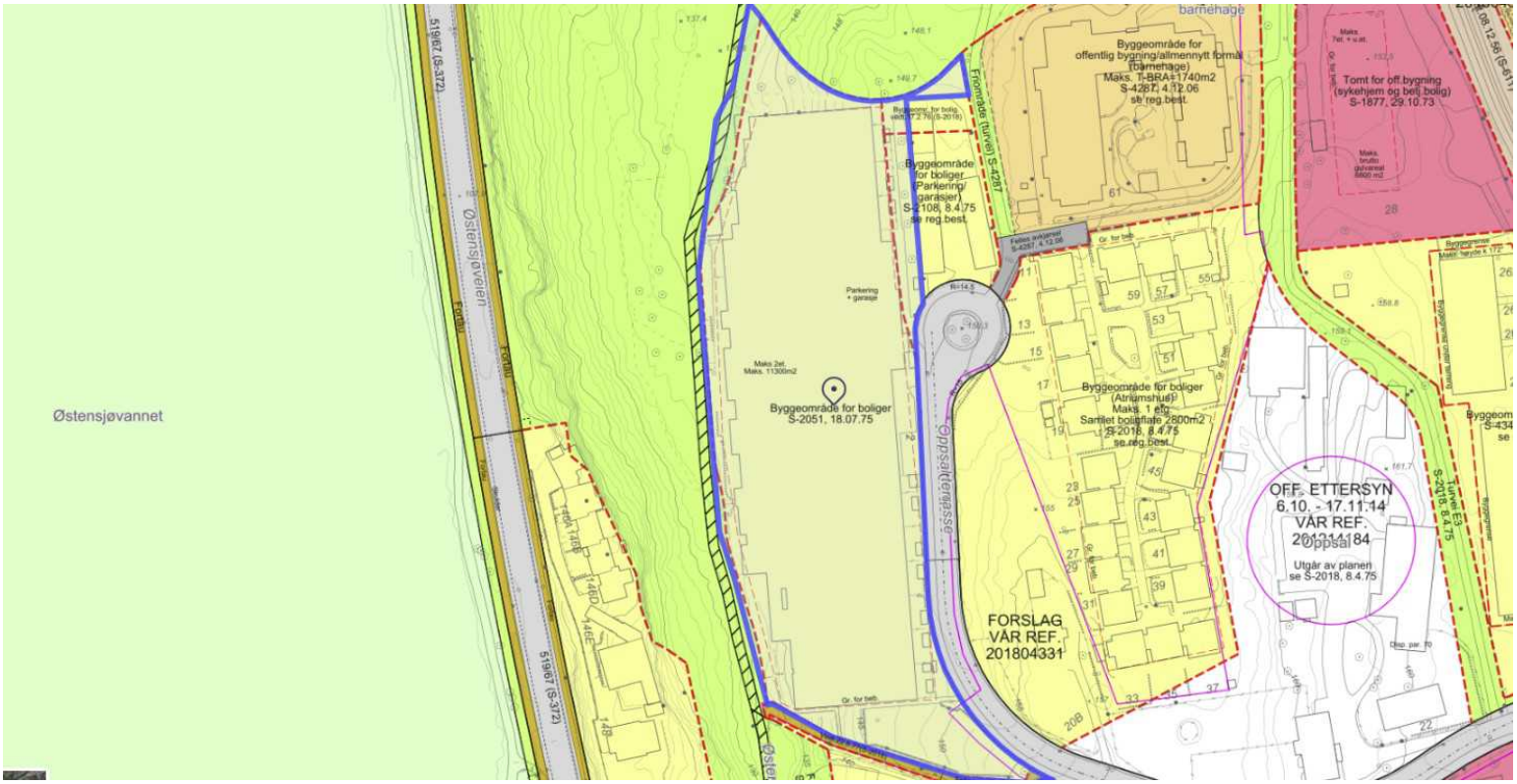
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 5 726 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 726 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved


Østensjøvannet
Østensjøveien
Fortau
51967 (S-372)
barnehage
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
Maks. T-BRA=1740m2
S-4287, 4.12.06
se reg.best.
Tomt for off.bygning (sykehjem og beg.bolig)
S-1877, 29.10.73
Byggeområde for boliger (Parkering/ garasjer)
S-2108, 8.4.75
se reg.best.
Fellesanlegg S-4287, 4.12.06
Friområde (turvei) S-4287
Parkering + garasje
Maks 2et.
Maks. 11300m2
Byggeområde for boliger
S-2051, 18.07.75
Oppsalteigasse
Byggeområde for boliger (Atriumshus)
Maks. 1 etg.
Samlet boligflate 2800m2
S-2018, 8.4.75
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
6.10. - 17.11.14
VÅR REF.
201411184
Oppsal
Utgår av planen
se S-2018, 8.4.75
FORSLAG
VÅR REF.
201804331
Turvei E3
S-2018, 8.4.75

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Jimmy Phan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: jimmy.phan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250272 . Vår ref.: 0482-1-8007 Dato: 14.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oppsal Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	950210184
Andelseier:	Ranestad, Marta Havåg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	8007
Adresse:	Oppsal Terrasse 2, 0686 OSLO
Andelsnummer:	65
Gnr.	144
Bnr.	1612

Borettsinnskudd: Kr. 38 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94732250.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS 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.

Styret godkjenner nye andelseiere: oppsalterrasse@styrerommet.no Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. IN-ordning: Det er vedtatt individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld (ett lån). Nedbetaling kan skje ved hovedforfall 30.3. og 30.9. Garasje: Garasjeplass følger med til de fleste leilighetene. Ved leie av plass, ta kontakt med styret. Varmt vann er inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207561967
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	43 064 887,06
Innfrielsesdato:	28.02.2046
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208127462
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	7 545 465,00
Innfrielsesdato:	30.05.2053
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: 6 222,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820756196; IN lån 1 - Akonto renter	1 419,03	
Lån nr: 9820756196; IN lån 1 - Akonto avdrag	719,53	
Felleskostnader	4 084,00	

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:	1 676,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 196,-
Annen formue:	10 370,-
Gjeld:	375 545,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207561967
Restsaldo:	324 202,34
Kapitalkostnader:	2 125,24

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208127462
Restsaldo:	43 976,55
Kapitalkostnader:	251,41

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 368 178,89,-, 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 Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@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/Knut Andreas Jensen, e-post: oppsalterrasse@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 482

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OPPSAL TERRASSE 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:

8. mai 2025 kl. 18:00, Oppsal kirke, lillesalen, (underetasjen)..

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. Honorar til velferdskomite
8. Forhindre utstrakt fremmedbruk av heisen
9. Endring av vedtekter
10. Endring av husordensregler
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av velferdskomite
14. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL TERRASSE 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

Lars Tverseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble [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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0482 Oppsal Terrasse Borettslag.pdf
2. 0482 Årsregnskap 2024.pdf
3. 0482 Om styrets arbeid i 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000,-

Sak 7

Honorar til velferdskomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at honoraret til velferdskomiteen settes til kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Honorar til velferdskomite settes til kr 30.000,-

Sak 8

Forhindre utstrakt fremmedbruk av heisen

Forslag fremmet av:
Mvh Gro Grønnhaug Leil. 5003

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i dag utstrakt bruk av vår heis av turgåere / personer bosatt utenfor vårt borettslag - heisen benyttes som snarvei til Tbane / barnehager etc. Vi som går tur forbi blokka vår ser nesten daglig folk som kommer på turveien og går målbevisst inn fra bakkeplan for å ta snarveien opp.

Forslag: Det monteres låssylinder i inngangsdør på bakkeplan, beboere i borettslaget og andre som har nøkkel til våre fellesarealer benytter nøkkel de allerede har for å få tilgang til heisen fra bakkeplan. Endel fremmedbruk av heisen bør med dette enkle tiltaket kunne reduseres. Vi har ikke noe overkapasitet på heis på Oppsal Terrasse, og heisen er et gode for oss beboere som i fellesskap finansierer drift og vedlikehold. Og sist men ikke minst: Vi har mange naboer som er totalt avhengige av at heisen ikke utsettes for unødvendig bruk og slitasje. Det er helt uakseptabelt at hvem som helst som passerer på bakkeplan fritt kan benytte seg av heisen og har fri tilgang via ulåst dør. Flott at det allerede er satt opp et skilt ved døren på bakkeplan om privat område og heis kun for borettslaget! Men det vil ikke hindre alle som har funnet en super snarvei via vår heis. Henstiller også til at tilsvarende skilt monteres ved heisdør i hovedinngangen, der er det vel ingen andre tiltak som er gjennomførbare for å hindre fremmedbruk.

Styrets innstilling

1. Styret i Oppsal Terrasse Borettslag finner ikke å kunne tilrå at generalforsamlingen støtter foreliggende forslag fra beboer Gro Grønhaug. Til grunn for styrets stillingtaken ligger følgende to hovedmomenter:

A) Borettslaget vårt har til tider stor nytte av å kunne bruke adkomsten via Østensjø terrasse, sågar er vi noen ganger helt avhengig av denne. Det at vi får benytte denne privateide veien, er etter hvert basert på at beboerne i Østensjø terrasse kan benytte heisen vår i særlige tilfeller.

B) Nødetatene, og ikke minst ambulansepersonellet, bruker heisen for å komme til leilighetene. Når de for eksempel skal hente noen i første eller i andre etasje, går de ut gjennom døren på bakkenivå. Om denne da er låst, får de alvorlige problem når de, som oftest i all hast, skal tilbake. Så langt en kjenner saken, nekter de å ta i mot nøkkel, noe som sies å være umulig å administrere for hundrevis av biler.

2. Som et ledd i å minske unødig bruk av heisen, mener styret i stedet at det bør innledes drøftinger med det lokale veilaget i Østensjø terrasse med sikte på å komme fram til "kjøreregler" for bruk av heisen, regler som beboerne der så går inn for å følge.

3. Styret mener også at bedre og mer synlig skilting utenfor blokka kan være et virksomt tiltak for å begrense uønsket trafikk.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det monteres låssylinder i inngangsdør på bakkeplan.

Sak 9

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Oppsal Terrasse Borettslag skal ha vedtekter som sikrer at vi holder eiendommen i god stand og gir oss ordnede forhold i borettslaget.

Samfunnet endres over tid. Det samme gjelder nærmiljøet og befolkningssammensetningen i borettslaget. Det er derfor nødvendig å gå gjennom vedtektene med jevne mellomrom for å sikre at de er tilpasset samfunnets lover og regler, de forhold vi lever under og beboernes ønsker og behov.

De gjeldende vedtektene ble siste endret på generalforsamlingen i 2022. I løpet av året har styret hatt en grundig gjennomgang av både vedtekter og husordensregler. Vedlagt årsmøterapporten finner dere forslag til reviderte vedtekter og husordensregler.

Styret har gått gjennom burettslagslova og henvisninger til andre lover og regler, og vi har justert vedtektene etter dette og innspill fra OBOS. I vedtektene er de aller fleste endingene av språklig og redaksjonell art. Vi har forenklet språket noe, og vi har rettet feil. Noe er fjernet, noe er flyttet, og noe er nytt.

Styrets forslag til vedtekter er vedlagt, og under kommenterer vi de viktigste endingene:

Under *1 Formål* har vi presisert at Vibbo er hovedkanalen for informasjon, men at de som ønsker kan selvsagt få informasjon på papir. Under *8 Styret og styrets arbeid*, ønsker vi å få inn at styret plikter å informere beboerne jevnlig om hva som skjer i borettslaget, slik gjeldende praksis er i dag.

I *3 Forkjøpsrett* har vi fått med at det ikke er styret som utfører arbeidet, men at dette er delegert til OBOS, og at all informasjon finnes på OBOS sine nettsider.

Videre har vi ryddet i *5 Vedlikehold*. Under andelseierens vedlikeholdsplikt omtales indre vedlikehold i det første avsnittet, og i det andre omtales ytre vedlikehold. For å imøtekomme manges ønsker om vedlikehold av terrassene, foreslår vi her å gi andelseierne anledning til å vedlikeholde den indre delen av terrassen slik det beskrives i husordensreglene.

I underpunkt 5-1 har vi fått med gjeldende praksis om at de som har terrasser mot øst også har ansvar for å vedlikeholde disse.

Styrets innstilling

1. Dette er gjennomgått og vurdert av OBOS-advokatene. Forslaget forelegges årets generalforsamling til behandling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar disse endringene.

Vedlegg

4. 0482 Vedtekter_endelige.pdf

Sak 10

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppsal Terrasse Borettslag skal ha husordensregler som sikrer at vi holder eiendommen i god stand og gir oss ordnete og hyggelige forhold i borettslaget.

Samfunnet endres over tid. Det samme gjelder nærmiljøet og befolkningssammensetningen i borettslaget. Det er derfor nødvendig å gå gjennom husordensreglene med jevne mellomrom og sikre at de er tilpasset samfunnets lover og regler, de forhold vi lever under og beboernes ønsker og behov.

De gjeldende husordensreglene ble sist endret på generalforsamlingen i 2018. I løpet av året har styret hatt en grundig gjennomgang både av vedtekter og husordensregler.
Styrets forslag til reviderte husordensregler er vedlagt.

I de nye husordensreglene er de aller fleste endringene av språklig og redaksjonell art. Vi har forenklet språket noe og rettet opp feil, noe er blitt fjernet og noe er nytt. Men i hovedsak finner dere igjen det meste av innholdet fra Husordensreglene 2018. De viktigste endringene er:

Under punktet
Rengjøring av treverket
foreslår styret at beboerne skal få anledning til å behandle indre del av terrassen med dentype beis og farge som borettslaget har bestemt.
For å opprettholde et enhetlig preg har borettslaget ansvar for vedlikehold av rekkverket på begge sider av gangveiene.

Under punktet
Hunder
er Reglementet for hundehold er tatt ut. Det finnes i dag et nasjonalt lovverk for ansvarlig hundehold – også kalt «hundeloven» – lov om forsvarlig hundehold av 2003, sist oppdatert i 2023.
Det nasjonale lovverket dekker alt som står i borettslagets tidligere Reglementet for hundehold. Styret mener derfor det ikke er nødvendig å ha et eget reglement for hundehold i borettslaget, eller at hundeeiere må underskrive en erklæring om å følge borettslagets regler. Alle hundeeiere plikter å sette seg inn i og følge det nasjonale lovverket for forsvarlig hundehold.

I tillegg er
Ordensregler for garasjen
endret slik at det nå bare er lov å leie ut garasjeplassen sin til beboere i borettslaget. Det er ikke nødvendig å søke styret om dette.

Styret mener at utleie av egen garasjeplass til beboere i borettslaget er et privatrettslig anliggende. Styret ønsker derfor ikke å foreslå hvordan en kontrakt for utleie skal utformes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar disse endringene i husordensreglene

Vedlegg

5. 0482 Husordensregler.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cecilie Midtsjø
- Lars Michal Tverseth

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

- Carolina Maira Johansen
- Kristin Holstad
- Peter Courtney Roberts

Vedlegg

1. Valgkomiteen innstiller 2025.pdf

Sak 12

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:

- Knut Andreas Jensen

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

- Lars Michal Tverseth

Sak 13
Valg av velferdskomite

Roller og kandidater

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

- Mette Thoresen

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Evy Akselsen
- Ingvild Ringstad
- Karin Løver
- May Brit Strait

Sak 14
Valg av valgkomitè

Innstilling
Dette er styrets innstilling til valgkomite for styreåret 2025 - 2026.

Roller og kandidater

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

- Ingar Johannesen

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

- Arne Jørgensen
- Eva Ulrichen
- Tove Karin Steig

Til generalforsamlingen i Oppsal Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Terrasse 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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

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.		**1 375 743**	**-1 714 844**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 520 657	-434 051
Fradrag for kjøp av anl.middel		0	-25 978
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 659	8 659
Tillegg for nye langsiktige lån		0	12 300 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 169 890	-5 791 923
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 137 119	-2 962 378
Innsk. øremerk. bankkto		-5 551	-3 743
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**216 756**	**3 090 586**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 592 498**	**1 375 743**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 902 009	2 497 778
Kortsiktig gjeld	-1 309 511	-1 122 035
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 592 498**	**1 375 743**

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 643 654	3 545 696	3 624 768	3 624 768
Innkrevde felleskostnader	2	7 504 171	6 984 072	7 519 232	8 420 232
Ladeinntekter EL-bil		94 663	91 556	70 000	70 000
Andre inntekter	3	11 283	124 751	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 253 771**	**10 746 075**	**11 214 000**	**12 115 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-604 147	-574 184	-627 000	-627 000
Styrehonorar	5	-320 000	-300 000	-320 000	-330 000
Avskrivninger	14	-8 659	-8 659	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-25 000	-17 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-183 020	-173 810	-184 000	-193 000
Konsulenthonorar	7	-7 578	-18 350	-145 000	-45 000
Kontingenter		-27 200	-27 200	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-2 762 569	-5 807 893	-1 440 000	-1 204 000
Forsikringer		-833 806	-760 413	-836 000	-1 003 000
Kommunale avgifter	9	-220 176	-1 533 455	-1 697 000	-1 947 000
Energi/fyring		-1 061 867	-1 431 543	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-824 319	-795 634	-880 000	-915 000
Andre driftskostnader	10	-257 700	-204 506	-215 600	-288 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 147 290**	**-11 663 898**	**-7 712 600**	**-7 920 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 106 481**	**-917 823**	**3 501 400**	**4 195 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 137 119	2 962 378	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 243 600**	**2 044 555**	**3 501 400**	**4 195 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	287 631	89 510	80 000	80 000
Finanskostnader	12	-3 010 574	-2 568 116	-3 078 000	-2 934 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 722 943**	**-2 478 606**	**-2 998 000**	**-2 854 000**
ÅRSRESULTAT		**3 520 657**	**-434 051**	**503 400**	**1 341 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 520 657	0		
Fra annen egenkapital		0	-434 051		

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 450 000	28 450 000
Tomt		1 001 583	1 001 583
Andre varige driftsmidler	14	8 661	17 320
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		180 991	146 459
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 641 335**	**29 615 462**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 010	0
Forskuddsbetalte kostnader		234 225	198 675
Andre kortsiktige fordringer	16	58 837	66 461
Driftskonto OBOS-banken		1 534 416	2 186 494
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		46 303	46 002
Sparekonto OBOS-banken		1 027 116	48
Sparekonto OBOS-banken II		102	98
SUM OMLØPSMIDLER		**2 902 009**	**2 497 778**
SUM EIENDELER		**32 543 344**	**32 113 240**

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Annen egenkapital	17,18	-29 186 901	-32 707 557
SUM EGENKAPITAL		**-29 173 301**	**-32 693 957**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	52 535 767	55 842 776
Borettsinnskudd	20	7 700 400	7 700 400
Avsetning bomiljøtiltak	21	170 967	141 986
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 407 134**	**63 685 162**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 167 230	364 293
Skyldige offentlige avgifter	22	73 782	71 756
Påløpte renter		16 047	265 705
Påløpte avdrag		0	103 999
Påløpte kostnader		0	265 527
Annen kortsiktig gjeld	23	52 452	50 756
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 309 511**	**1 122 035**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 543 344**	**32 113 240**
Pantstillelse	24	111 200 800	111 200 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Knut Andreas Jensen	Lars Tverseth	Mette Thoresen
Gisle Nygaard	Ingunn Stangeby	

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 460 907
Eiendomsskatt	31 264
Leietillegg for påbygg	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 635 364
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 290
Overført til kapitalkostnader	-3 643 654
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 504 171**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Jaco Enterprise & Management, konkursbo	11 283
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 283**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-425 675
Påløpte feriepenger	-52 381
Arbeidsgiveravgift	-116 051
Yrkesskadeforsikring	-8 750
Arbeidsklær	-1 290
SUM PERSONALKOSTNADER	**-604 147**

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 320 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 644, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 328
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 578**

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Prosjektledelse Øyvind Moe AS	-51 476
Best Totalentrepenør AS	-912 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-963 976**
Drift/vedlikehold bygninger	-962 112
Drift/vedlikehold VVS	-94 702
Drift/vedlikehold elektro	-361 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 442
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 119
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 126
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-193 215
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 625
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 688
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-3 889
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 762 569**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-31 282
Vann- og avløpsavgift	166 551
Renovasjonsavgift	-355 444
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-220 176**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-4 000
Container	-13 335
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 679
Verktøy og redskaper	-1 374
Telefon-/kontormaskiner	-4 837
Driftsmateriell	-15 851
Vakthold	-16 254
Renhold ved firmaer	-22 613
Snørydding	-27 629
Andre fremmede tjenester	-57 611
Kontor- og datarekvisita	-5 634
Trykksaker	-3 050
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 430
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 644
Andre kontorkostnader	-1 691
Telefon, annet	-6 115
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 442
Kontingenter	-400
Bank- og kortgebyr	-3 006
Velferdskostnader	-39 080
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-257 700**

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 643
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 623
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 675
Andre renteinntekter	164 690
SUM FINANSINNTEKTER	**287 631**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 580 830
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-429 482
Renter på leverandørgjeld	-262
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 010 574**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1977	28 450 000
SUM BYGNINGER	**28 450 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.144/bnr.1612 og 1613
Depositum kr 13 500 + renter er innbetalt på sperret konto ifm utleie av lokaler.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor nr. 1		
Tilgang 1992	103 152	
Avskrevet tidligere	-103 151	
		1
TV		
Tilgang 2023	25 978	
Avskrevet tidligere	-8 659	
Avskrevet i år	-8 659	
		8 660
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 661**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-8 659**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	14 822
Ladeinntekter periode 09 t.om. 12.	32 732
Jaco Enterprise & Management, konkursbo	11 283
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**58 837**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-39 370 234
Egenkapital fra IN tidligere	10 952 743
Egenkapital fra IN 2024	2 137 119
Reduksjon EK fra IN	-2 906 529
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-29 186 901**

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

NOTE: 18
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-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 800 000	
Nedbetalt tidligere	62 870	
Nedbetalt i år	107 066	
		-7 630 064
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån.		
Renter 31.12: 5,59 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2017	-70 812 562	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 754 173	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 062 824	
Nedbetalt tidligere, IN	10 952 743	
Nedbetalt i år, IN	2 137 119	
		-44 905 703
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-52 535 767**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1977	-7 642 500
Tilført 2015	-57 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 700 400**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-170 967
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-170 967**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-46 303
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 479
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-73 782**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-52 382
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-52 452**

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

Borettsinnskudd	7 700 400
Pantelån	52 535 767
Beregnede IN-forpliktelser	10 183 333
TOTALT	**70 419 500**

Bygninger	28 450 000
Tomt	1 001 583
TOTALT	**29 451 583**

Transaksjon 09222115557543729002 Signert KAJ, LT, GN, IS, MT

Om styrets arbeid i 2024

Her omtales i korte trekk styrets arbeid i budsjettåret/valgperioden 2024, mens omtalen av utførte vedlikeholdsoppgaver mv spenner over årene 2024-2025.

Det viktigste i denne perioden her har vært vannlekkasjer/vedlikehold i 6 leiligheter grunnet vanninntrenging fra nedløp tak og gjennom dårlige fuger i betongdekket på gangbaner. Det er i tillegg utført omfattende strekking av defekte tilførselskabler strøm til varmekabler i gangbanene.

Om styrets sammensetning

Styrets sammensetting etter forrige generalforsamling framgår av foranstående. På konstituerende styremøte i etterkant av generalforsamlingen ble Lars Tverseth valgt til nestleder. Samtidig ble en del andre funksjoner fastsatt/fordelt, og fullmakter gitt. Av spesielle funksjoner medtas at Mette Toresen fungerer som HMS-kontakt, med styreleder som HMS-ansvarlig. Styreleder og nestleder har sørget for oppdatering og løpende informasjon på Vibbo samt tatt hånd om alle svar ved henvendelser fra beboere på e-post og via Vibbo.

Vibbo er borrettslagets hovedinformasjonskanal, og alt som har med leilighetene og gjøre skal formidles her.

Styremøter, organisasjon, kurs

Det er avholdt 11 styremøter inkludert 1 regnskapsmøte med OBOS. I tillegg har det vært 3 beboermøter i perioden. Vaktmester er nå fristilt fra styremøtene, og all informasjonsflyt og oppfølging av vaktmester går igjennom styreleder.

Styret har tilknyttet seg Servicealliansen samt fortsatt samarbeid med Oslo Entreprenørbedrift som bistår styret og lager en årlig rapport på den til enhver tids bygningsmessige tilstand. Dette for å ha to partnere å henvende oss til med mulighet til å oppnå best mulig konkurranse og kvalitet på det vi skal ha gjennomført.

Arbeidsgjengen, ledet av Ole Nielsen, har i samarbeid med vaktmester organisert og deltatt i løpende vedlikeholdsoppgaver til beste for borettslaget. Styret uttrykker en særlig takk til disse og for alt arbeidet og omtanken som nedlegges av frivillige. Borettslaget har også grønt-areal-gruppen som sørger for at beplantning og blomsterbed holdes i orden.

Velferdskomiteen som ledes av Cecilie Midtsjø, har sørget for engasjerende aktiviteter i velferdsrommene våre til stor begeistring for beboerne.

Styreleder deltok på årskonferansen digitalt i OBOS. Ut over dette har styreleder og nestleder vært på OBOS' høstseminar 09/24 og styrelederkonferanse 05/25. Mette Thoresen har gjennomført HMS-kurs høsten –24.

Info, rundskriv mv.

I vår informasjonsskjerm i inngangspartiet oppdateres Vibbo løpende, og viktig informasjon til beboerne vises fortløpende.

Det er i perioden også utdelt mange info-skriv og meldinger til beboerne, i tillegg til et antall oppslag på tavlen i hovedinngangen. Som nevnt er Vibbo vår viktigste informasjonskanal, og viktig informasjon vil fremover bli meddelt her.

Det er ellers gledelig at stadig flere aksepterer å få informasjonen kun elektronisk. Det sparer borettslaget for kostnader og styret for arbeid med å trykke opp og omfordele info-skriv.

Er man i tvil om bruken av Vibbo, kontakt styret slik at alle kan settes i stand til å bruke Vibbo både som informasjonskanal og som oppslagsverk.

Ventilasjon 9 et.

Det er gjennomført kartlegging av alle leilighetene i 9. et. Ut ifra kartleggingen hos hver enkelt beboer er følgende arbeid utført: Rengjøring avtrekk viftekanal, vifte bad er byttet til fuktstyrt vifte, rist er montert i baderomsdør, og i tillegg er det montert ventil i vegg til stue/soverom for tilførsel av friskluft.

Innkjøp av ny flerbruksmaskin

Vi får levert ny KUBOTA flerbruksmaskin våren 2025 da den gamle nå står foran så store påkostninger at dette ikke er lønnsomt. Gammel maskin blir levert som innbytteobjekt.

Rengjøring vask av garasjeanlegget

Skandinavisk utemiljø rengjorde og vasket hele garasjeanlegget i august –24.

Omfattende kondens-/vann-gjennomtrenging leiligheter ved hoved-trappeløp

Vedrørende is-problemer rundt og over stuevindu i leiligheter ved hovedtrappeløp, er det nå isolert opp mot betong-himlingen. Det er varmen fra leiligheten som varmer opp betongdekket inne, varmen trekker mot kalde punkt utvendig, som danner kondens som fryser og danner stort islag rundt vinduer. Dette er gjort i de nederste leilighetene.

Elektriske arbeider

Det er montert 7 nye utelamper i 8 et., 3 taklamper utenfor søppelrommet og boddørene, byttet 6 vegglamper langs ytre sti i 8 et., montert 1 ekstra vegglampe på ny bod langs sti i 8 et. og jordfeilbryter på kursen. Videre er det byttet defekt lyskaster på Oldtidsstien, på veggen mellom 2 og 3 etasje. Det er videre lagt ny tilførsel med åpen kabel fra kurs sikringsskap til varmekabler utenfor leilighet 5014 samt at det er lagt ny tilførsel med åpen kabel fra kurs sikringsskap garasje til varmekabler utenfor leilighet 6018 og videre er det montert ny kabelbro fra der eksisterende kabelbro sluttet til garasjeport.

Heisen

Utskifting av eksisterende heisalarm til ny type med 4G tale er montert. Utskifting av stoldøren var en tilpassingsjobb på heisen som nå er gjennomført med omfattende ombygging. Dette var beregnet til ca. 1 ukes jobb for 2 mann som skulle skifte ut dørmaskin og styring av denne samt nye fotocelle-lister, utskifting av dørblader og tilkobling og oppdatering av styringen for å drifte døren. Totalkostnad for denne ombyggingen var ca: 260 000,- inkl. mva.

Energikartlegging

Vi startet med en befaring hvor relevante fagpersoner fra OBOS var med. Tilstand på de ulike bygningsdelene og de tekniske anlegg ble kontrollert, og vi fikk tilbakemelding på hvordan ting fungerer.

Rapporten innledes med en enkel tilstandsvurdering av alle bygningsdeler, og hvordan de er bygget opp. Styret har levert energiforbruk på de ulike felles målerne som tilhører boligselskapet og hvilke områder de leverer energi til. Dette identifiserer ofte energityver.

Ut fra dette bygges det opp en modell av bygningsmassen iht. NS 3031. Her får vi opp dagens situasjon, og vi kan legge inn ulike tiltak som vi mener er aktuelle eller styret ønsker at vi skal se nærmere på.

I rapporten beskrives alle tiltak - og det regnes lønnsomhet på de ulike tiltakene (nåverdi og tilbakebetalingstid). Kort om tiltak som vurderes:

- Energieffektiviserende tiltak: Her ser vi på tiltak som reduserer energiforbruket. Herunder tiltak på klimaskall (vegg, vindu, dører, tak ventilasjon), energiforsyning (varmepumpe, fjernvarme, bio m.m.), styring (EOS, SD).
- Effektreduserende tiltak: Her ser vi på tiltak som reduserer energiforbruk i gitte tidsrom. Her er besparelsen at det er lavere energipris når utstyr benyttes, og det blir et lavere effektledd. Herunder smarthus og energilagring. Energiforbruket er det samme.
- Lokal energiproduksjon: Vi ser på mulighet for lokal energiproduksjon (solceller, solfangere)
- Klimasmart rehabilitering: Vi kan se på muligheten til å gjøre gode valg ved en eventuell rehabiliteringsjobb (tenke ombruk, resirkulerte produkter, m.m.).

Vi har søkt og fått innvilget full støtte fra ENOVA og Oslo kommune som dekker opp 80 % av kartleggingen av bygningsmassen vår.

Nye dørskilt med H-nummer og leilighetsnummer

Mange strever med å finne fram i blokka, inkludert nødetater som går etter H-nummer Vi har derfor montert nye skilt som viser både H-nummer og leilighetsnummer ved alle leiligheter. Vi vil i tillegg få laget ett nytt oversiktskart over leilighetene ved inngangspartiet som erstatter det som er der i dag.

Vedtekter og husordensregler

Styret har i perioden hatt en gjennomgang av vedtekter og husordensregler. Dette er noe som bør revideres med jevne mellomrom for å være i tråd med forholdene som endrer seg over tid. Dette vil bli en sak på årsmøtet der vi vil informere mer.

Dugnader, velferdstiltak

Det vil bli gjennomført vårdugnad i mai på fellesarealene våre. Vi kommer til å leie inn 2 containere slik at alle har muligheten til å bli kitt diverse avfall.

Vi vil samtidig minne om den orange-returkassa fra Kirkens Bymisjon som er plassert i søppelrommet. Denne blir tømt jevnlig. Her kan alle beboerne levere brukte klesplagg.

Det er fortsatt stor aktivitet i velferdsrommene våre til glede for alle beboerne. Mange har uttrykt stor glede over aktivitetene der, og vi er heldige som har denne muligheten for aktivitetsrom som er en fin arena for sosial kontakt. Resultatet er at naboer blir kjent, og det gir mulighet for å få nye venner. Fellesrommene fremstår som godt egnet til de aktivitetene vi har.

Velferdskomiteen har som tidligere år sørget for flaggheising på fastlagte dager, stått for servering på årsmøte og dugnad, arrangert 17.mai og sommerfest samt julemarked og julegrantenning 1. søndag i advent. Komiteen har også hatt ansvaret for drift av velferdsrommene og aktivitetene som skjer der. Quiz, filmkvelder og foredrag kom som nye og populære aktiviteter høsten 23. Håndarbeidstreff, malekvelder, lesesirkel og sjakk arrangeres også.

Husbiblioteket vårt hvor beboerne kan låne og bytte bøker setter mange stor pris på. Takk til Grom som håndterer dette.

OBOS viderefører ordningen med miljøkonto, og det blir hvert år overført penger som vi kan bruke til miljøtiltak til glede for alle beboerne.

Retningslinjene for utleie (p.t. gratis) av velferdsrommene ble revidert i samarbeid mellom styret og velferdskomiteen. Revisjonen er basert på erfaringer fra første halvår 2023. Det kommer stadig henvendelser om mulighet til å bruke rommene, noe vi tar som et godt signal på tiltaket.

Vi har fått mange og positive tilbakemeldinger på velferdstiltakene fra beboere i blokka vår. Det har gitt oss inspirasjon og motivert oss til innsats!

Eierskifter og oppussingsarbeider

I perioden siden siste generalforsamling har styret etter fullmakt godkjent flere eierskifter av leiligheter i borettslaget. I forbindelse med eierskiftene er det ofte behov for oppussing/renovering. Styret har i den forbindelse oppfordret de nye eierne til å lese igjennom husordensregler og følge med på Vibbo om hva man har anledning til å utføre i egen bolig under oppussing.

Styret forutsetter at ovennevnte blir fulgt, og at alle forholder seg til retningslinjene. Dette var beskrevet i forrige årsberetning, men beskrives igjen da dette er viktig informasjon for terrasseblokkas beskaffenhet!

Utført vedlikehold og bygningsmessige arbeider mv.

En kortfattet oversikt over de viktigste/største arbeidene som er utført i perioden 2024–2025 ser slik ut:

1. Ventilasjon 9. et., kartlegging og utbedring
2. Utførte reparasjon av kondens/vann-gjennomtrenging i de to nederste leilighetene ved hovedtrappeløpet
3. Nye tilførselskabler til varmekabler i 5. og 6. et.
4. Ny kablebru i taket i garasjeanlegget
5. Ombygging av heisdør og ny kommunikasjon heisalarm
6. Rengjøring av hele garasjeanlegget

8 Nye dørskilt med H-nummer og leilighetsnummer

9. Utført mange brudd på varmekabler gangbaner med oppigging av betong

10. Innkjøp av ny flerbruksmaskin

Vedlikeholdsplaner framover, planlagte aktiviteter

1. Vi har store utfordringer med taket hvor det er utført mange reparasjoner og lappet i takpappen mange steder, gjennom mange år. Dette er informert om på beboermøter og vil måtte gjøres noe med taket i løpet av neste år. Dette vil i tillegg fremkomme når energirapporten fra OBOS foreligger.

2. Vi må få satt inn en to fløyet branndør i teknisk rom slik at vi får mulighet til å komme til varmtvannsberederne våre. Her må vi få satt inn to nye smartberedere og evaluert muligheten for å redusere antall beredere som i dag er 9 stykker.

3. Heisen vår må få ny elektronikk/styringssentral, frekvensomformer og motor da det er vanskelig med komponenter til disse viktige styringene. Pris ca. kr 500 000,-. Delene fungerer pr. i dag, men disse er utsatte komponenter fordi de er gamle og vanskelig å skaffe til veie. Hvis vi ikke utfører forebyggende vedlikehold, vil reparasjonstiden kunne bli en kritisk faktor.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er som følge av vervet også overordnet HMS-ansvarlig, mens styremedlem Mette Thoresen er HMS-kontakt og er den som har fått i oppgave å drive det daglige HMS-arbeidet. De forskjellige områdene innenfor HMS-planen er gjenstand for systematisk gjennomgang og fornying. Vaktmester er en viktig samarbeidspart i dette arbeidet. Styreleder og vaktmester har løpende dialog rundt alle arbeidsoppgaver.

Vinterstid utføres snørydding og strøing jevnlig. Vi har her løpende avtale med eksternt firma.

Opprydding, både inne og ute, på borettslagets område er i tillegg til trivselsmomentet, sikring av adkomst, og forebygging av brann, også å anse som et viktig HMS-anliggende.

Styreleder og vaktmester har rutinemessig samtale og vurdering av vedkommende arbeidssituasjon og arbeidsmiljø.

Vedtekter

Oppsal Terrasse borettslag org. nr. 950210184.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 10.05.2006, sist endret 08.05.2025

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Oppsal Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Meldinger

(1) Borettslagets vedtekter ligger på borettslagets elektroniske informasjonskanal. De som ønsker vedtektene på papir, kan be styret om dette.

(2) Styret avgjør hvordan meldinger skal gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene er på kr. 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. Fysiske personer kan ikke eie eller ha eierandel i mer enn én 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 én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

- stat
- fylkeskommune
- kommune
- selskap som har til formål å skaffe boliger, og som er ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
- stiftelse som har til formål å skaffe boliger, og som er opprettet av staten, en fylkeskommuneeller kommune
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i inntil 2 år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert 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 pkt. 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram 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 forkjøpsrett foran øvrige andelseiere i boligbyggelaget OBOS. Meldefrist for forkjøp ligger på OBOS sine nettsider.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier I borettslaget har forkjøpsrett etter ansiennitet til boliger som blir ledige 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 andelen som tidligere bolig er knyttet til, til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til 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
- 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) Regler og frister for forkjøp er fastsatt i burettslagslova og finnes på OBOS sine nettsider.

(2) OBOS som forretningsfører skal sørge for at bestemmelser i borettslagets vedtekter om forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og ev. klausuleringer overholdes i forbindelse med overdragelse av andeler i borettslaget. Tvilstilfeller forelegges for og avgjøres av borettslagets styre.

3-4 Rettsovergang til nærstående og andre

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.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra en andelseier som er nevnt i vedtektene 2-1 (3).

4 Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke én 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 og fellesarealer med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre

Vedlegg 4 28 av 42 0482 Vedtekter_endelige.pdf

andelseiere.

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 burettslagslova § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil tre år.

Med særlige grunner, kan også styret godkjenne at andelseieren overlater bruken av hele boligen dersom

- 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 også nektes dersom brukeren ikke kan bli andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram 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) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se tilsvarende i 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 bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser med videre, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 Vedlikehold

I prinsippet har andelseier ansvar for indre vedlikehold, og borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, se mer i 5-1 og 5-2.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Innvendig skal den enkelte andelseier holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Dette handler om å vedlikeholde overflater, dører og vinduer innvendig og utvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker. Våtrom må brukes og vedlikeholdes for å unngå lekkasjer.

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig vedlikehold av treverk innvendig på terrassen; det omfatter skillevegg, gulv og lavt gjerde under håndløperen mot gangveien. Dette skal behandles ut fra bestemmelser i husordensreglene.

I gjennomgående leiligheter i 8. etasje gjelder vedlikeholdsplikten også østsiden med tilhørende boder, gjerder og terrassegulv. Disse skal vedlikeholdes og behandles enhetlig.

(3) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(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.

Vedlegg 2 til sak 19 side 12 0482 Vedtekter_endelige.pdf

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

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

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

(8) Ny eier av en andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle ha 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. Rensing av sluk som ligger på andelseiers terrasse påligger borettslaget. Fellesarealer, utvendig og innvendig rekkverk langs gangveiene og renhold av disse er borettslagets ansvar.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer 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 innvendige varmekabler som er andelseierens 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) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf. burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.

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

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. burettslagslova § 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 burettslagslova § 5-19.

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

(2) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se tilsvarende under 4-2 Overlating av bruk (5).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til

Vedlegg 5 Side 4 av 12 0482 Vedtekter_endelige.pdf

enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

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 regnes som 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. burettslagslova § 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 dersom andelseierens eller brukerens oppførsel fører til alvorlig plage eller sjenanse for 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 én styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 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 er lagt til andre organer i loven eller vedtektene.

(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.

(4) Styret skal jevnlig informere beboere om borettslagets anliggender. Dette kan skje gjennom minimum halvårlige beboermøter, eller skriftlig informasjon på borettslagets elektroniske kommunikasjonskanal eller i papir til dem som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmetallet likt, gjør styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. burettslagslova § 3-2 andre ledd
- salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- 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 borettslaget utad og tegner i 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) Sakene som skal behandles på generalforsamlingen, skal være angitt i innkallingen. Skal et forslag som etter burettslagslova 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).

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
- valg av delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS
- andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som står i innkallingen, jf. 9-4.
(2) Med de unntak som følger av burettslagslova eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Ved valg av styre kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

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 burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har taushetsplikt om det de i får vite om noens personlige forhold i forbindelse med virksomheten i borettslaget.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel eller på en unødvendig måte er 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 stemmene.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. burettslagslova § 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 annet ikke følger av vedtektene, gjelder siste versjon av lov om burettslag og lov om boligbyggelag.

HUSORDENSREGLER

Til behandling på generalforsamlingen 08.05.2025

Oppsal terrasse Borettslag er andelseiernes egen eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget vil kunne påvirke husleienivået.

For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne og for å holde en så god standard som mulig, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser, men skal sikre oss ordnede og hyggelige forhold i borettslaget.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Brudd på husordensreglene kan anses som mislighold. Henvendelser til styret i forbindelse med husordenen skal skje skriftlig og sendes elektronisk eller legges i styrets postkasse.

Leilighetene
Leiligheter, terrasser, fellesrom og fellesområder må brukes slik at vi sjenerer hverandre minst mulig.
Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0600.
Oppussing som medfører vesentlig støy må gjennomføres mandag-fredag, kl. 0800-2000, lørdag kl. 0800-1800.

Et uttrykk for godt naboskap er at vi varsler våre naboer dersom vi skal ha en festlig anledning som kan medføre støy.

Det er strengt forbudt å koble oppvask- og vaskemaskin til varmtvannet. Ved vesentlig ombygging av bad, og arbeider med vann, skal styret varsles før arbeidet igangsettes. Det må kun benyttes autoriserte håndverkere med ansvarsrett og våtromssertifikat for at arbeidene skal være forsvarlig utført.

Andelseierne har selv ansvar for å få reparert ødelagte varmekabler på badet og ellers i leiligheten.

Det er ikke tillatt å koble vifter direkte til avtrekkskanaler. Ventilator på kjøkkenet skal være montert i god avstand fra avtrekkskanal, minimum 20 cm.

Det er ikke tillatt å blokkere noen av ventilasjonsavsugene i leilighetene, enten ved å skru igjen eller dekke til ventilasjonen med plast eller på annen måte. Skal ventilasjonsanlegget virke i alle leiligheter, må lufta kunne suges ut gjennom ventilene og frisk luft må kunne komme inn i lukene over vinduene og/eller på veggen.

Ved endring av bærende konstruksjoner i leiligheten må beboerne selv sørge for godkjenning fra de kommunale bygningsmyndighetene.

Terrassene
Det er bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrassene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill da disse lager sjenerende røyk.
Gassbeholdere til gassgrill skal lagres ute på terrassene, ikke i boder eller garasje.
Tunge og/eller vanskelig flyttbare gjenstander må ikke plasseres over luke til sluk på terrassene. Det må være mulig å komme til sluket for å utføre nødvendig arbeid.
Unngå å bruke utstyr som kan skade membranen under terrassegulvet. Ved reparasjon/utbedring av terrassegulvet må det ikke brukes spiker eller skruer som er lenger enn de eksisterende.

I gjennomgående leiligheter i 8. etasje gjelder vedlikeholdsplikten også østsiden med tilhørende boder, gjerder og terrassegulv. Disse skal vedlikeholdes og behandles enhetlig.

Sykling, bruk av sparkesykler/rulleskøyter/rullebrett eller ballspill er ikke tillatt på gangveiene.
Det er heller ikke tillatt å sende opp fyrverkeri fra terrassene.

De ytre terrassene utenfor hver leilighet er fellesområder og rømningsveier og må ikke møbleres eller beplantes slik at det hindrer framkommeligheten.

Beplantning
På terrassene skal alle planter settes i potter/kasser. Dette gjelder også på bakkeplan. Potter og kasser på terrasser må ikke hindre at vann dreneres vekk under terrassegulvet.

Det er ikke tillatt å bruke terrasseområdene som foringsplass for småfugler. Fuglebrett, meiseboller, fuglenek etc. skal ikke settes opp på terrassene. Fuglemat er også mat for mus og rotter og slike skadedyr ønsker vi ikke på borettslagets område.

Markise
Ved skifte av markiseduk skal kvalitet, farge og utseende på duken være tilnærmet lik den grå som ble valgt ved markisutskiftningen i 2015. Dette gjelder alle markiser i borettslaget.

Rengjøring av treverk
Terrassegulv, skillevegger og håndløpere er av sibirsk lerk. Dette materialet er opprinnelig brannbehandlet.

Treverket skal kun vaskes med grønnsåpe og vann. Høytrykksspyling skal ikke brukes. «Husvask» eller «Kraftvask» kan virke etsende på den membranen som ligger under terrassedekkene og på sluket i nedløp. Disse stoffene må derfor IKKE brukes til vask av utvendig treverk og lignende.

Treverket er ellers vedlikeholdsfritt og vil etter hvert få en naturlig gråfarge.
Treverket på terrassegulvet, skilleveggen og indre vegg mot gangveien kan gis den behandling, type beis og farge som borettslaget har bestemt.
Vedlikehold av indre rekkverk er borettslagets ansvar.

Rengjøring av betongdekke
Betongdekket – gangveier/fellesarealer/trapper - må IKKE behandles med syrer eller syrebaserte rengjøringsmidler, kun vann og skurekost. Det må heller ikke brukes salt for å fjerne is og snø på betongdekket.

Fjerning av is og snø i det private inngangspartiet
For fjerning av is og snø i det private inngangspartiet anbefales elektrisk gummimatte. Borettslaget står for innkjøp av disse.
Vaktmester kan kontaktes dersom beboerne har problemer med fjerning av is og snø.

Hunder
Det er tillatt å ha hunder i borettslaget. Hunder bør være ID-merket. Det er båndtvang året rundt på borettslagets områder. Ved lufting av hund skal avføring fjernes med hundepose.

Registrert hundeeier er rettslig og økonomisk ansvarlig for skader hunden påfører personer eller eiendom. Som eiendom regnes bygningsdeler, planter og grøntanlegg osv. Eier, eller den som leier hunden, skal til enhver tid ha kontroll, slik at ubehagelige/farlige situasjoner ikke oppstår.

Ved klage på hundeholdet pga. lukt, bjeffing eller annet, tas dette først direkte opp med eier. Dersom dette ikke fører fram, sendes klage til borettslagets styre. Ved berettiget klage kan styret pålegge eier å

ordne opp i årsaken til klagen, eller kreve hunden fjernet.

Ellers gjelder det nasjonale lovverket for ansvarlig hundehold, se lov om forsvarlig hundehold, sist endret i 2023. Hundeeiere plikter å sette seg inn i og følge det nasjonale lovverket.

Katter og andre dyr
Det er ikke er lov å ha utekatt, ilder, minigris, krypdyr som slanger og lignende i borettslaget.

Renhold
Vasking av heis og inngangspartier tas hånd om av borettslaget. Dette gjelder også renhold på gangveiene og i fellesrommene.
Alle har ansvar for å holde fellesrom og fellesområder ryddige til enhver tid.

Søppel og avfall
All søppel må pakkes forsvarlig inn før det legges i kassene i søppelrommet. Dypfryste varer må tines og renne av før de kastes, da tiningsprosessen medfører mye søl på gulvet i søppelrommet. Kaffefiltre må renne av og pakkes godt før de kastes. Kast aldri brannfarlig avfall i søppelrommet.

Søppelrommet er for husholdningsavfall og papir. Det er egne kasser for aviser/papir/papp. Papir som kastes i disse kassene skal ikke ligge i plastposer, da papiret går til gjenvinning. Kartonger skal brettes sammen.

Avfall fra oppussing av leiligheten, skal ikke kastes i søppelrommet.

Det er en egen kasse for gjenvinning av klær, sko og tekstiler. Alt skal pakkes godt inn før det legges i kassen.

Større ting som avfall fra oppussing, møbler, TV og hvitevarer må beboerne selv frakte vekk. Dette kan leveres på de kommunale avfallsanleggene.
Ved kjøp av nye hvite og brune varer er det etablert en returordning slik at selger plikter å ta gammelt utstyr i retur. Annet spesial- og miljøavfall som sparepærer, lysstoffrør og batterier mv. skal leveres til egnet mottak som plikter å ta imot dette.

Inngangspartiet
I inngangspartiet i 8. etasje er det postkasser til alle leiligheter, samt til styret og vaktmester.
Meldt fra til styret dersom navn på postkassene skal endres.
I inngangspartiet finnes også en hjertestarter til bruk ved livreddende førstehjelp.
I biblioteket, i gangen inn mot søppelrommet, finnes en papirkurv som er beregnet på uønsket reklame.

Heisen
Det er ikke tillatt å sperre heisdøren i åpen tilstand, fordi dørmotoren kan bli ødelagt og påføre oss kostbare reparasjoner.
Ved inn- og utflytting er det viktig at heisen ikke overbelastes.

Dersom noen blir sittende fast i heisen, trykk på alarmknappen i 5 sekunder og et vaktselskap blir varslet. De vil innlede en høyttalende samtale med deg.

Garasje og parkering
Vi skal parkere på egne plasser i garasjen. Gjesteparkeringen utenfor garasjen er forbeholdt gjester. Inn- og utkjøring i garasjen skal foregå ved meget lav hastighet. Det gjøres oppmerksom på at det er parkering forbudt i Oppsal terrasse. Ordensregler for garasjen finnes bakerst i husordensreglene.

Parabolantenner /antenner
Det er ikke tillatt å montere antenner/parabolantenner på borettslagets terrasser/balkonger eller tak.

Video-overvåking
Video-overvåking er montert i garasjen, (inne i garasjen og ved inn/ut kjøringen), i boder og ved hovedinngangen i tråd med Datatilsynets regler.

Utstyr som tilhører leilighetene
Alle leiligheter skal ha brannslange og/eller brannslukningsapparat, samt dekoder og ruter til internett og TV.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.
Henvendelser til styret i forbindelse med husorden skjer skriftlig.

ORDENSREGLER FOR GARASJEN

1. Garasjen kan kun benyttes til parkering av biler samt nødvendig tilleggsutstyr i form av ekstra dekk/hjul, takgrind/boks og sykkelstativ. Avvik fra denne regel må ha samtykke fra borettslagets styre. Bil og eventuelt tilleggsutstyr skal anbringes innenfor den tildelte parkeringsplass slik at det ikke er til ulempe for naboene.

2. Det er forbudt å lagre brannfarlige stoffer som maling, lakk, bensin, olje, spylervæske etc. i garasjen.

3. Det er forbudt å forlate bilen andre steder enn på egen parkeringsplass.

4. Unødvendig rusing av motor, reparasjoner, skifting av olje, smøring og vask skal ikke forekomme i garasjen. Bileieren har plikt til å holde sin plass ren for fett og oljeflekker samt avfall av enhver art. Det er anledning til å ta ut strøm for godkjente motorvarmere. Uttaket kan også benyttes for håndlampe og støvsuger.

5. Det er strømuttak ved garasjeplassene. Ladestasjon til el-biler kan installeres for andelseierens egen regning. Borettslaget har en avtale med et firma som installerer ladestasjoner. Kontakt styret angående installering av ladestasjon.

6. Biler må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bil eller for skader påført bilene. Den enkelte bileier er ansvarlig for skader påført personer, andres biler, tilleggsutstyr, garasjen eller bygget for øvrig.

7. Bilen skal holde lav fart (10 km/t) og ha nærlys påslått ved kjøring i garasjen. Særskilt aktsomhet skal vises ved utgangsdørene til 7. etasje. Forbikjøring skal ikke forekomme med mindre oppfordringstegn er gitt av stillestående bil.

8. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som benytter garasjen skal sørge for at dørene går i lås etter seg, likeledes påse at ingen uvedkommende får adkomst gjennom dørene eller åpen port ved inn- og utkjøring.

9. Andelseieren kan kun leie ut egen parkeringsplass til beboere i borettslaget.
   Ved utleie av parkeringsplass har utleier selv ansvar for å inngå avtale med den som leier.
   Eier av parkeringsplassen er ansvarlig for å dekke strømbruk til ladestasjonen.

10. Styret kan gi pålegg om renhold og andre forhold som gjelder bruken av plassen som ikke er nevnt foran.

0482 Oppsal Terrasse Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder foreslås: (Han har ett år igjen av perioden han er valgt for.)

Navn: Knut Andreas Jensen Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 3018
epostadresse: knut.andreas.jensen@outlook.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Lars Michal Tverseth Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 7017
epostadresse: lars.tverseth@gmail.com

Navn: Cecilie Midtsjø Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 5015

epostadresse: midtsjo68@gmail.com

Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Peter Courtney Roberts Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 7013

epostadresse: pcroppsal@gmail.com

Navn: Carolina Maira Johansen Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 2016

Epostadresse: maisound7@gmail.com

Navn: Kristin Holstad Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 8014

Epostadresse: kristin.holstad@gmail.com

som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Knut Andreas Jensen Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 3018
epostadresse: knut.andreas.jensen@outlook.com

som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars Michal Tverseth Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 7017
epostadresse: lars.tverseth@gmail.com

Som valgkomite foreslås:

Det ble bestemt i fjor at styret skal foreslå valgkomite, og de vil sende egen innstilling.

Dato: 14.mars 2025

I valgkomiteen for Oppsal Terrasse borettslag:

Arne Jørgensen	Oppsal Terrasse 2, leilighet 6009
Ingar Johannesen	Oppsal Terrasse 2, leilighet 4006
Tove Karin Steig	Oppsal Terrasse 2, leilighet 3002
Eva Ulrichsen	Oppsal Terrasse 2, leilighet 7010

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 482 **Selskapsnavn:** OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950210184
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Oppsal kirke, lillesalen, (underetasjen)..

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:
Lars Tverseth 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. 36 andeler + 7 fullmakter = 43 stemmeberetigede**

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 protokollvitne ble Ole Nielsen 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 til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til velferdskomite

Det foreslås at honoraret til velferdskomiteen settes til kr 30.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til velferdskomite settes til kr 30.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forhindre utstrakt fremmedbruk av heisen

Fremmet av: Mvh Gro Grønnhaug Leil. 5003

Det er i dag utstrakt bruk av vår heis av turgåere / personer bosatt utenfor vårt borettslag - heisen benyttes som snarvei til Tbane / barnehager etc. Vi som går tur forbi blokka vår ser nesten daglig folk som kommer på turveien og går målbevisst inn fra bakkeplan for å ta snarveien opp.

Forslag: Det monteres låssylinder i inngangsdør på bakkeplan, beboere i borettslaget og andre som har nøkkel til våre fellesarealer benytter nøkkel de allerede har for å få tilgang til heisen fra bakkeplan. Endel fremmedbruk av heisen bør med dette enkle tiltaket kunne reduseres. Vi har ikke noe overkapasitet på heis på Oppsal Terrasse, og heisen er et gode for oss beboere som i fellesskap finansierer drift og vedlikehold. Og sist men ikke minst: Vi har mange naboer som er totalt avhengige av at heisen ikke utsettes for unødvendig bruk og slitasje. Det er helt uakseptabelt at hvem som helst som passerer på bakkeplan fritt kan benytte seg av heisen og har fri tilgang via ulåst dør. Flott at det allerede er satt opp et skilt ved døren på bakkeplan om privat område og heis kun for borettslaget! Men det vil ikke hindre alle som har funnet en super snarvei via vår heis. Henstiller også til at tilsvarende skilt monteres ved heisdør i hovedinngangen, der er det vel ingen andre tiltak som er gjennomførbare for å hindre fremmedbruk.

Styrets innstilling
1. Styret i Oppsal Terrasse Borettslag finner ikke å kunne tilrå at generalforsamlingen støtter foreliggende forslag fra beboer Gro Grønhaug. Til grunn for styrets stillingtaken ligger følgende to hovedmomenter:

A) Borettslaget vårt har til tider stor nytte av å kunne bruke adkomsten via Østensjø terrasse, sågar er vi noen ganger helt avhengig av denne. Det at vi får benytte denne privateide veien, er etter hvert basert på at beboerne i Østensjø terrasse kan benytte heisen vår i særlige tilfeller.

B) Nødetatene, og ikke minst ambulansepersonellet, bruker heisen for å komme til leilighetene. Når de for eksempel skal hente noen i første eller i andre etasje, går de ut gjennom døren på bakkenivå. Om denne da er låst, får de alvorlige problem når de, som oftest i all hast, skal tilbake. Så langt en kjenner saken, nekter de å ta i mot nøkkel, noe som sies å være umulig å administrere for hundrevis av biler.

2. Som et ledd i å minske unødig bruk av heisen, mener styret i stedet at det bør innledes drøftinger med det lokale veilaget i Østensjø terrasse med sikte på å komme fram til "kjøreregler" for bruk av heisen, regler som beboerne der så går inn for å følge.

3. Styret mener også at bedre og mer synlig skilting utenfor blokka kan være et virksomt tiltak for å begrense uønsket trafikk.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 19 stemmer for.**

9. Endring av vedtekter

Oppsal Terrasse Borettslag skal ha vedtekter som sikrer at vi holder eiendommen i god stand og gir oss ordnede forhold i borettslaget.

Samfunnet endres over tid. Det samme gjelder nærmiljøet og befolkningssammensetningen i borettslaget. Det er derfor nødvendig å gå gjennom vedtektene med jevne mellomrom for å sikre at de er tilpasset samfunnets lover og regler, de forhold vi lever under og beboernes ønsker og behov.

De gjeldende vedtektene ble siste endret på generalforsamlingen i 2022. I løpet av året har styret hatt en grundig gjennomgang av både vedtekter og husordensregler. Vedlagt årsmøterapporten finner dere forslag til reviderte vedtekter og husordensregler.

Styret har gått gjennom burettslagslova og henvisninger til andre lover og regler, og vi har justert vedtektene etter dette og innspill fra OBOS. I vedtektene er de aller fleste endingene av språklig og redaksjonell art. Vi har forenklet språket noe, og vi har rettet feil. Noe er fjernet, noe er flyttet, og noe er nytt.

Styrets forslag til vedtekter er vedlagt, og under kommenterer vi de viktigste endingene:

Under *1 Formål* har vi presisert at Vibbo er hovedkanalen for informasjon, men at de som ønsker kan selvsagt få informasjon på papir. Under *8 Styret og styrets arbeid*, ønsker vi å få inn at styret plikter å informere beboerne jevnlig om hva som skjer i borettslaget, slik gjeldende praksis er i dag.

I *3 Forkjøpsrett* har vi fått med at det ikke er styret som utfører arbeidet, men at dette er delegert til OBOS, og at all informasjon finnes på OBOS sine nettsider.

Videre har vi ryddet i *5 Vedlikehold*. Under andelseierens vedlikeholdsplikt omtales indre vedlikehold i det første avsnittet, og i det andre omtales ytre vedlikehold. For å imøtekomme manges ønsker om vedlikehold av terrassene, foreslår vi her å gi andelseierne anledning til å vedlikeholde den indre delen av terrassen slik det beskrives i husordensreglene.

I underpunkt 5-1 har vi fått med gjeldende praksis om at de som har terrasser mot øst også har ansvar for å vedlikeholde disse.

Styrets innstilling
1. Dette er gjennomgått og vurdert av OBOS-advokatene. Forslaget forelegges årets generalforsamling til behandling.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Saken ble ikke stemt over. Styret trakk forslaget pga mulige feil i forslag til nye vedtekter.**

10. Endring av husordensregler

Oppsal Terrasse Borettslag skal ha husordensregler som sikrer at vi holder eiendommen i god stand og gir oss ordnete og hyggelige forhold i borettslaget.

Samfunnet endres over tid. Det samme gjelder nærmiljøet og befolkningssammensetningen i borettslaget. Det er derfor nødvendig å gå gjennom husordensreglene med jevne mellomrom og sikre at de er tilpasset samfunnets lover og regler, de forhold vi lever under og beboernes ønsker og behov.

De gjeldende husordensreglene ble sist endret på generalforsamlingen i 2018. I løpet av året har styret hatt en grundig gjennomgang både av vedtekter og husordensregler.
Styrets forslag til reviderte husordensregler er vedlagt.

I de nye husordensreglene er de aller fleste endringene av språklig og redaksjonell art. Vi har forenklet språket noe og rettet opp feil, noe er blitt fjernet og noe er nytt. Men i hovedsak finner dere igjen det meste av innholdet fra Husordensreglene 2018. De viktigste endringene er:

Under punktet
Rengjøring av treverket
foreslår styret at beboerne skal få anledning til å behandle indre del av terrassen med dentype beis og farge som borettslaget har bestemt.
For å opprettholde et enhetlig preg har borettslaget ansvar for vedlikehold av rekkverket på begge sider av gangveiene.

Under punktet
Hunder
er Reglementet for hundehold er tatt ut. Det finnes i dag et nasjonalt lovverk for ansvarlig hundehold – også kalt «hundeloven» – lov om forsvarlig hundehold av 2003, sist oppdatert i 2023.
Det nasjonale lovverket dekker alt som står i borettslagets tidligere Reglementet for hundehold. Styret mener derfor det ikke er nødvendig å ha et eget reglement for hundehold i borettslaget, eller at hundeeiere må underskrive en erklæring om å følge borettslagets regler. Alle hundeeiere plikter å sette seg inn i og følge det nasjonale lovverket for forsvarlig hundehold.

I tillegg er
Ordensregler for garasjen
endret slik at det nå bare er lov å leie ut garasjeplassen sin til beboere i borettslaget. Det er ikke nødvendig å søke styret om dette.
Styret mener at utleie av egen garasjeplass til beboere i borettslaget er et privatrettslig anliggende. Styret ønsker derfor ikke å foreslå hvordan en kontrakt for utleie skal utformes.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar disse endringene i husordensreglene

✓ **Vedtatt. med følgende tilføyelser/endringer: styret skal ha beskjed om hvem som leier p-plass og informere når man skal bruke heisen lenge ved f.eks. flytting.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Cecilie Midtsjø
Lars Michal Tverseth

Følgende stilte til valg:
Cecilie Midtsjø
Lars Michal Tverseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Holstad
Carolina Maira Johansen
Peter Courtney Roberts

Følgende stilte til valg:
Kristin Holstad
Carolina Maira Johansen
Peter Courtney Roberts

12. 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:
Knut Andreas Jensen

Følgende stilte til valg:
Knut Andreas Jensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Michal Tverseth

Følgende stilte til valg:
Lars Michal Tverseth

13. Valg av velferdskomite

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Thoresen

Følgende stilte til valg:
Mette Thoresen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Evy Akselsen
Karin Løver

Ingvild Ringstad
May Brit Strait

Følgende stilte til valg:
Evy Akselsen
Karin Løver
Ingvild Ringstad
May Brit Strait

14. Valg av valgkomitè

Innstilling
Dette er styrets innstilling til valgkomite for styreåret 2025 - 2026.

Leder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingar Johannesen

Følgende stilte til valg:
Ingar Johannesen

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arne Jørgensen
Tove Karin Steig
Eva Ulrichen

Følgende stilte til valg:
Arne Jørgensen
Tove Karin Steig
Eva Ulrichen

09.05.2025 Signert digitalt: møteleder Lars Tverseth/s/ - protokollvitne Ole Nielsen/s/

Vedtekter

for Oppsal Terrasse borettslag org .nr 950210184.
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.2006, endret 09.05.07, 23.05.2018, 24.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Oppsal Terrasse 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. Fysiske personer kan ikke 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:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
Totalt 10 % juridiske andelseiere.

(4) 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.

(5) 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.

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

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

(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.

4-2 Overlating av bruk
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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 terrassegjerder, dører og vinduer innvendig og utvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, lekkasjer fra oppvask- og vaskemaskin, 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. .

(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. Rensing av sluk som ligger på andelseiers terrasse påligger borettslaget. Gangveier på terrasser og renhold av disse er borettslagets ansvar.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk. Pkt. 6-1-2 tillegg; Borettslaget vil stille til disposisjon maling og beis for ytre vedlikehold.

(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).

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 fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

(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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

HUSORDENSREGLER

Sist endret på generalforsamling 23.5.2018

Oppsal terrasse Borettslag er andelseiernes egen eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget vil kunne påvirke husleienivået.

For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne og for å holde en så god standard som mulig, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser, men skal sikre oss ordnete og hyggelige forhold i borettslaget.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Brudd på husordensreglene kan anses som mislighold. Henvendelser til styret i forbindelse med husordenen skjer skriftlig og legges i styrets postkasse.

Leilighetene
Leiligheter, terrasser, fellesrom og fellesområder må brukes slik at vi sjenerer hverandre minst mulig. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0600. Støyende ervervsmessig virksomhet tillates bare etter avtale med lagets styre.

Et uttrykk for godt naboskap er at vi varsler våre nærmeste naboer dersom vi skal ha en festlig anledning som kan medføre støy.

Det er strengt forbudt å koble oppvask- og vaskemaskin til varmtvannet. Ved ombygging av bad, arbeider med vann og elektrisitet, skal styret varsles før arbeidet igangsettes. Det må kun benyttes autoriserte håndverkere med ansvarsrett og våtromssertifikat for at arbeidene skal være forsvarlig utført.

Det er ikke tillatt å koble vifter direkte til avtrekkskanaler. Ventilator på kjøkkenet skal være montert i god avstand fra avtrekkskanal, minimum 20 cm.

Det er ikke tillatt å blokkere noen av ventilasjonsavsugene i leilighetene, enten ved å skru igjen eller tildekke ventilasjonen med plast eller på annen måte. Skal ventilasjonsanlegget virke i alle leiligheter, må lufta kunne suges ut gjennom ventilene og frisk luft må kunne komme inn i lukene over vinduene.

Terrassene
Det er bare tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på terrassene. Vanlig kullgrill lager sjenerende røyk og er plagsomt for naboene. Derfor er det ikke tillatt å bruke kullgrill. Gassbeholdere til gassgrill skal lagres ute på terrassene, ikke i boder eller garasje.

Sykling, bruk av rulleskøyter/rullebrett eller ballspill er ikke tillatt på gangveiene. Det er heller ikke tillatt å sende opp fyrverkeri fra terrassene.

De ytre terrassene utenfor hver leilighet er fellesområder og må ikke møbleres eller beplantes så det er til hinder eller sjenanse for andre.

Beplantning
Beplantning i kasser på indre terrasser må være sikret slik at ikke jord kommer ned og hindrer drenering under hellene.

Det er ikke tillatt å bruke terrasseområdene som foringsplass for småfugler. Fuglebrett, meiseboller, fuglenek etc. skal ikke settes opp på terrassene. Fuglemat er også mat for mus og rotter og slike skadedyr ønsker vi ikke på borettslagets område.

Markise
Ved skifte av markiseduk skal kvalitet, farge og utseende på duken være tilnærmet lik den som ble valgt ved markisutskiftningen i 2015.

Rengjøring av treverk
"Terrassegulv, skillevegger og håndløpere er av sibirsk lerk. Dette materialet er brannbehandlet og renhold må derfor skje skånsomt.

Treverket skal kun vaskes med grønnsåpe og vann. "Husvask eller "Kraftvask" kan virke etsende på den membranen som ligger under terrassedekkene og på sluket i nedløp. Disse stoffene må derfor IKKE brukes til vask av utvendig treverk og lignende.

Treverket er ellers vedlikeholdsfritt og vil etter hvert få en naturlig gråfarge. Treverket skal IKKE males, oljes eller beises."

Rengjøring av betongdekke
"Betongdekke – gangveier/fellesarealer/trapper. Betongflatene må IKKE behandles med syrer eller syrebaserte rengjøringsmidler, kun vann og skurekost."

Fjerning av snø og is i det private inngangspartiet
Primært anbefales elektrisk gummimatte for smelting av snø. Disse kan bestilles hos firmaet "Isfritt v/Henning Femtehjell, telefon 40 40 24 04. Beboer må selv betale for dette.

Sekundær løsning er et kjemisk stoff som heter "Miljøsmelt". Dette forhandles av Pervaco, telefon 06 321 eller 64 83 98 00. Beboer må selv skaffe og betale for dette. Stoffet er imidlertid svært kostbart å bruke. **Dyrehold**

Hunder
Det er tillatt med hunder i borettslaget etter søknad til styret. Unntak er hunderaser nevnt bl.a. i Politivedtektene for Oslo og lov om dyrevern. Skjema for hundehold (vedlagt) fylles ut og returneres styret i borettslaget. Hunden skal være ID-merket før registrering. Det er vedtatt båndtvang året rundt på borettslagets områder. Hundeeier pålegges å bruke hundepose.

Registrert hundeeier er rettslig og økonomisk ansvarlig for skader hunden påfører personer eller eiendom. Som eiendom regnes bygningsdeler, planter og grøntanlegg osv. Eier eller den som leier hunden skal til enhver tid ha kontroll, slik at ubehagelige/farlige situasjoner ikke oppstår.

Ved klage på hundeholdet pga lukt, bjeffing eller annet, tas dette først opp direkte med eier. Dersom dette ikke fører frem, sendes klage til borettslagets styre. Ved berettiget klage kan styret pålegge eier å ordne opp i årsaken til klagen, eller kreve hunden fjernet.

Reglene for hundehold er en del av husordensreglene og hundeeier er forpliktet til å følge disse. Retningslinjer for hundehold er vedtatt av generalforsamlingen og er inntatt i den hvite permen under Vedlegg.

Katter og andre dyr
Generalforsamlingen har vedtatt at det ikke er lov å ha utekatt, ilder, minigris, krypdyr som slanger og lignende.

Renhold
Vasking av heis og inngangspartier besørges av borettslaget. Dette gjelder også renhold på gangveiene. Når det gjelder høytrykkspyling av hellene medfører dette en del støy og bør unngås på varme, fine sommerdager når folk sitter ute på terrassene. Øvrige fellesrom og fellesområder må holdes rent og ryddig til enhver tid.

Søppel og avfall
All søppel må pakkes forsvarlig inn før det legges i kassene i søppelrommet. Dypfryste varer må tines og renne av før de kastes, da tiningsprosessen medfører mye søl på gulvet i søppelrommet. Kaffefiltre må renne av og pakkes godt før de kastes. Kast aldri brannfarlig avfall i søppelrommet.

Søppelrommet er for husholdningsavfall og papir. Det er egne kasser for aviser/papir /papp. Papir som kastes i disse kassene skal ikke ligge i plastposer, da papiret går til gjenvinning. Kartonger skal brettes sammen.

Bruk søppelrommet med omtanke.

Større ting som møbler, TV og hvitevarer må beboerne selv frakte vekk. Dette kan leveres på Grønmo Avfallsanlegg eller Brobekk Avfallsanlegg, Brobekkveien 87. Ved kjøp av nye hvite og brune varer er det etablert en returordning slik

at selger plikter å ta gammelt utstyr i retur. Annet spesial- og miljøavfall som sparepærer, lysstoffrør, batterier mv skal også leveres til butikker som plikter å ta i mot dette.

I gangen ved postkassene er det satt opp en papirkurv som kun er beregnet på uønsket reklame.

Heisen
For å holde utgiftene til heisen nede, må vi unngå uforsvarlig bruk av heisen. Ved inn og utflytting er det viktig at heisen ikke overbelastes da dette kan føre til meget kostbare reparasjoner. Hold orden i heisrommet.

Dersom noen blir sittende fast i heisen, trykk på alarmknappen i 5 sekunder og vaktselskapet Securitas blir varslet. Securitas vil innlede en høytalende samtale med deg.

Det er ikke tillatt å sperre heisdøren i åpen tilstand da dette medfører at dørmotoren blir ødelagt og påfører oss unødige kostnader.

Garasje og parkering
Vi skal parkere på våre respektive plasser i garasjen. Gjesteparkeringen utenfor garasjen er forbeholdt gjester. Inn- og utkjøring i garasjen skal foregå ved meget lav hastighet. Det gjøres oppmerksom på at det er parkering forbudt i Oppsal terrasse. Garasjeregler er inntatt i den hvite permen under Vedlegg.

Parabolantenner /antenner
Det er ikke tillatt å montere antenner/parabolantenner på borettslagets terrasser/balkonger eller tak.

Video-overvåking
Video-overvåking er montert i garasjen, (inne i garasjen og ved inn/ut kjøringen), i boder og ved hovedinngangen i tråd med Datatilsynets regler.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.
Henvendelser til styret i forbindelse med husorden skjer skriftlig.

REGLEMENT FOR HUNDEHOLD

(VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 16. JUNI 1980)

Alle hunde-eiere i borettslaget plikter å sette seg inn i og følge de regler som er gitt for slikt dyrehold av borettslagets generalforsamling, og de vedtekter som er gitt av myndighetene om samme forhold.

Tidligere var det et dyreutvalg i borettslaget.

Klager over beboeres hundehold skal rettes skriftlig til styret. Dersom styret finner klagen berettiget, forplikter hunde-eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten. Hvis så ikke skjer, forplikter hunde-eieren seg til å fraflytte leiligheten.

FORPLIKTENDE ERKLÆRING OM HUNDEHOLD

Hunde-eiere i borettslaget skal undertegne en erklæring hvor man forplikter seg til å følge regler for hunder i borettslaget. Erklæringen gjelder et bestemt dyr, slik at styret til enhver tid har oversikt over hvilke og hvor mange dyr som finnes i borettslaget. Brudd på erklæringen kan ansses som mislighold av leiekontrakten.

FORANDRINGER I BEBOERS DYREHOLD

Alle forandringer som oppstår i dyreholdet, meldes til styret, så som salg, avliving ol. De som akter å anskaffe hund, plikter å melde fra til styret.

HUNDE-EIERS ERSTATNINGSANSVAR

Hunde-eiere i borettslaget plikter å erstatte enhver skade som deres dyr påfører person eller eiendom i borettslaget.

BÅNDTVANG

Innenfor borettslagets område, både bygning og tomt, er det alltid båndtvang for hunder.

LUFTING

Lufting av hund må ikke foregå i sandkassen, på lekeplassen, terrasser, parkerings-plasser, grøntanlegg, veier eller stier i borettslaget. Hvis hunden likevel legger igjen ekskrementer på slike steder, plikter eieren å gjøre rent etter dyret. Dette ansvar påhviler dyrets eier selv om andre midlertidig "låner" dyret.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som holder hund forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Lufting av hund skal skje utenfor borettslagets område og tilgrensende turvei. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

3. Dersom det kommer berettiget klage over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en alminnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

4. Brudd på erklæringen kan anses som mislighold. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den.....

Andelseier..... Leil. nr.....

ORDENSREGLER FOR GARASJEN

1. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler samt nødvendig tilleggsutstyr i form av ekstra dekk/hjul og takgrind. For avvik fra denne regel må det innhentes samtykke fra borettslagets styre. Bil og eventuelt tilleggsutstyr skal anbringes innenfor den tildelte oppstillingsplass slik at det ikke er til ulempe for naboene.

2. Det er forbudt å forlate bilen andre steder enn på egen oppstillingsplass. Dette gjelder også ved kortvarig av- og pålessing.

3. Unødvendig rusing av motor må ikke forekomme i garasjen. Reparasjoner, skifting av olje, smøring og vask skal ikke forekomme på oppstillingsplassen. Leieren har plikt til å holde sin plass ren for fett og oljeflekker samt avfall av enhver art. Det er anledning til å ta ut strøm for godkjente motorvarmere. Uttaket kan også benyttes for håndlampe og støvsuger. For å unngå eksosmerker skal bilen parkeres med fronten mot veggen.

4. Bilen må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen eller for skader påført bilen. Den enkelte bileier er ansvarlig for skader påført personer, andres biler eller tilleggsutstyr, garasjen eller bygget forøvrig. Dette gjelder også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.

5. Bilen skal holde lav fart (10 km/t) og ha nærlys påslått ved inn- og utkjøring i garasjen. Særskilt aktsomhet skal vises ved de tre utgangsdørene til 7. etasje. Forbikjøring skal ikke forekomme med mindre oppfordringstegn er gitt av stillestående bil.

6. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som benytter garasjen skal sørge for at dørene går i lås etter seg, likeledes påse at ingen uvedkommende får adkomst gjennom dørene eller åpen port ved inn- og utkjøring.

7. Leieren kan overta bruksretten til oppstillingsplassen når styrets skriftlige samtykke foreligger. Samtykke kan bare gis når utleieren skriftlig har oppgitt den påtenkte leierens navn, adresse, telefon og bilens registreringsnummer. Ved fremleie til andre enn borettslagets medlemmer, skal kun automatportens nøkkel utleveres til leieren. Det påligger utleieren å påse at ordensreglene blir utlevert til leieren og fortsatt blir overholdt under et fremleie. Styret kan uten forutgående varsel tilbakekalle sitt samtykke til leieforholdet dersom ordensreglene ikke blir overholdt, eller et av borettslagets egne medlemmer ønsker å leie oppstillingsplassen.

8. Styret kan gi pålegg om renhold og andre forhold vedrørende bruken av plassen som ikke er nevnt foran.

9. Disse ordensregler går inn som en del av leiekontrakten.

FREMLEIE AV GARASJER

Vi har fra flere beboere fått henvendelser om fremleie av garasje og spørsmål om sikkerheten i garasjen i denne forbindelse.

Bruksoverlating som inngås skal styret gi skriftlig samtykke til.

Ved bruksoverlating må nedenstående skjema fylles ut og leveres styret.

Dessuten vedlegges en kontrakt som ble utarbeidet sammen med ordensreglene den gang de ble vedtatt, og som kan brukes av leieren om ønskelig.

Jeg utleier min garasjeplass nr. _____

til

Navn på leietaker

Adresse leietaker

Bilnr. Leietaker

Navn på fremleier - beboer i Oppsal Terrasse

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

KONTRAKT FOR LEIE AV GARASJEPLASS

Utleier: ----------

Leier: ----------

1. Leieforholdet gjelder garasjeplass i Oppsal Terrasse Borettslag, plass nr.----------.

2. Leieforholdets varighet
Avtalen gjelder f.o.m. .....og leieforholdet opphører uten oppsigelse den .....
I Leietiden kan avtalen sies opp av partene med 1 - en - måneds varsel.

3. Leiesum
I leie betales kr ..... pr. måned, som betales forskuddsvis og uoppkrevet den 1. i måneden. Utleier kan kreve leiesummen endret med 30 dagers varsel. Ved forsinket betaling av leien belastes leietaker morarente p.t. 12 % i.h.t. lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100.

4. Bruk av garasjeplassen
Leietakeren forplikter seg til å behandle garasjen og eiendommen med aktsomhet og å rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Fremleie er ikke tillatt. Forøvrig inngår ordensregler for garasjen av 28. april 1987 som en del av leiekontrakten.

5. Leierens avtalebrudd
Blir leien ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig påkrav er sendt, kan utleieren si opp avtalen umiddelbart og uten søksmål etter § 13-2, tredje ledd, bokstav a og b i tvangsfullbyrdelsesloven. Det samme gjelder når leietiden er ute og leietakeren ikke har overgitt besittelsen av plassen til utleieren.
Gjør leieren vesentlige brudd på leieavtalen, kan utleiren heve avtalen. Leietakeren plikter da å fjerne bilen fra garasjen. Leietakeren kan ikke fremsette motkrav på utleieren med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.
En leietaker som mister disposisjonen etter vesentlig mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden, med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie.

6. Verneting
Partene vedtar eiendommens verneting som sitt i alle tvister som gjelder denne kontrakten. Underskrevne utleier og leietaker er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtalen. Avtalen er utferdighet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav utleieren og leieren beholder hvert sitt eksemplar, mens det tredje sendes styret i borettslaget.

Oslo, den ----------

Utleier: ---------- Leietaker: ----------

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 30.1.1978

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.144, bnr.989, Vei 1510 Oppsal.

Journalnr.
74/3420

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
18.11.1977.

Bygningens art
Boligblokk (terrassehus).

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Cappelen og Rodahls ark.kontor, Jacob Allsgate 28, Oslo 3.

Ansvarshavende
Siv.ing. Inge N. Dolve, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefe

S. Oddby.

Overingeniør
Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C 15. 4000. Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forstötningsmur mot vei og gangvei

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Vei 1510, Oppsal	144/989	75/3698

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Hammersborg torg 1 OSLO 1	Siv.ing. Inge N. Dolve Ole Deviks vei 14 OSLO 6

OF/BI
Dato

7. januar 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

O. Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 09.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201405496-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OPPSAL TERRASSE 2	Eiendom:	144/1612/0/0
Tiltakshaver:	OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG	Adresse:	OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Oppsal terrasse 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av terrasser og tilstøtende yttervegger, mottatt 21.02.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405496			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A11-03	12.02.2014	1/23
Eksisterende snitt - Typisk			1/30
Fasade nord og syd	A40-0	06.05.2014	3/2
Fasade vest	A40-2	06.05.2014	3/3
Fasade øst	A40-3	06.05.2014	3/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

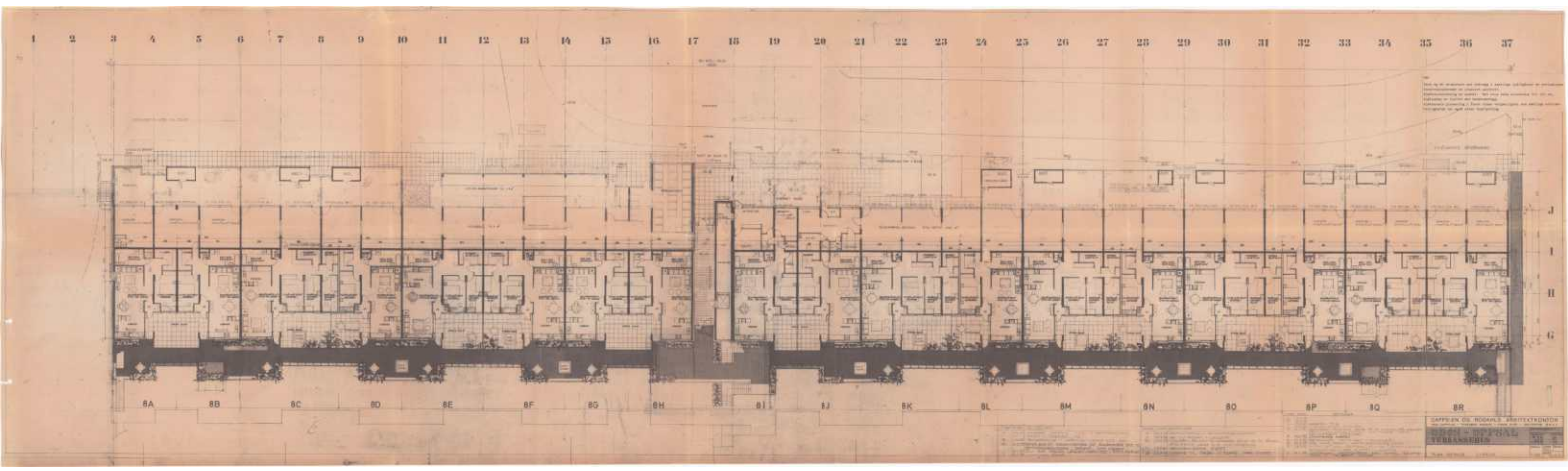
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2017 av:

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG, OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO, onielse@online.no


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37
J
I
H
G
8A 8B 8C 8D 8E 8F 8G 8H 8I 8J 8K 8L 8M 8N 8O 8P 8Q 8R

Oppsal terrasse 2

Nabolaget Oppsal/Søndre Skøyenåsen - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	11 min 0.8 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min 0.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	22 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppsal Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Oppsal senter Linje 3N, 58, 78A, 78B	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.2 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.8 km

BARNEHAGER

Lillejordet barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 150 barn	2 min 0.2 km
Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Oppsal	5 min
Coop Prix Østmarkveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	6 min
Boots apotek Oppsal	6 min
Bryn Vinmonopol	20 min

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	5 min
Oppsal skole	11 min
Feel24 Oppsal	16 min
Mudo Ulsrud	16 min

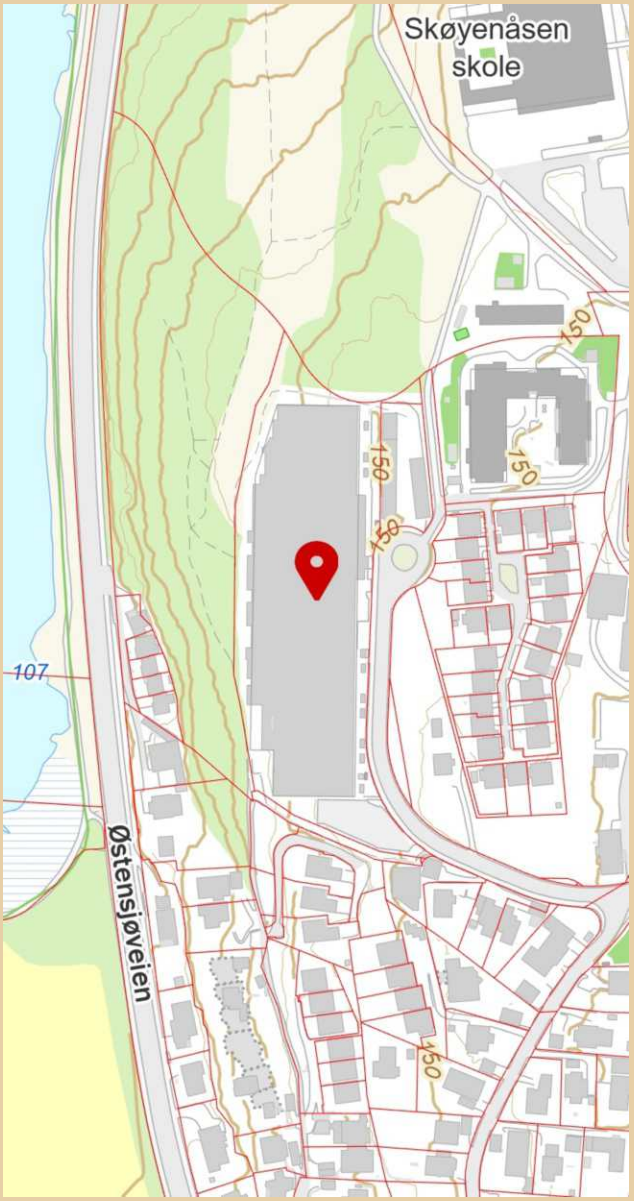
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oppsal terrasse 2, 0686 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1612, andelsnr. 65 i OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250272

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 450 01 129

E-post: jimmy.phan@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.
