



aktiv.

Oppsal terrasse 2, 0686 OSLO

**Pen 2-roms terrasseleilighet med
flott utsikt og vestvendt terrasse -
Garasje - Kort gangavstand til
skole og barnehage**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Anette Mandfloen Strøm

Mobil 930 20 858

E-post anette.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 391 276,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 492 666,-
Felleskostn.: Kr 6 858,-
Selger: Kate Inger Strand Nome

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 79/80 kvm
Tomtstr.: 13036 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 144, bnr. 1612
Andelsnr.: 130
Oppdragsnr.: 1102260058

Velkommen til leilighet i Oppsal Terrasse 2!

Lys og luftig 2-roms leilighet i terrasseblokk med flott utsikt og god intern beliggenhet på enden av bygget.

Leiligheten inneholder: Bad, bod, entré, stue/kjøkken, soverom, omklingsrom

Leiligheten disponerer ekstern bod og parkering i felles garasjeanlegg. Stor terrasse på hele 15 kvm ved inngangspartiet med flott utsyn og solforhold.

Beliggenheten er meget sentralt på Oppsal i Oslo. Fin utsikt til Østensjøvannet med populær og fin turløype. Nærhet også til fine turmuligheter i Østmarka. Gangavstand til skoler, barnehager og butikker. Godt kollektivtilbud med kort vei til både buss og T-bane, perfekt pendleravstand til Oslo sentrum.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Nabolagsprofil	154
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 15 kvm

Tomtetype

Eiet, fellestomt

Tomtestørrelse

13 036 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt

Beliggenhet

500 meter til T-bane og buss. 800 meter til Oppsal skole, 200 meter til nærmeste barnehage. 5 minutter til matbutikker.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Fredrik Oseth Nordby

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendig:

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Personheis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

Leiligheten inneholder: Bad, bod, entré, stue/kjøkken, soverom, omklingsrom.

Annet: Bod og garasjeplass

Standard

Generelt

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett, laminat og fliser. Gulvvarme i entré.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Panelte overflater med enkelte rom med, sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,33 meter, målt i stue.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Bad

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er har innredning med glatte fronter og servant, dusjhjørne, samt gulvstående toalett. Rommet har opplegg for vaskemaskin bak skyvedør.

Terrasse

Romslig, vestvendt terrasse på hele 15 kvm ved inngangspartiet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Dører, entrèdør: Det ble registrert at døren tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefale.
- Innvendige dører: Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Vannledninger:
- Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Det er lukt fra avløpsrørene.
- Ventilasjon: Kjøkkenet har ikke avtrekk
- Elektrisk anlegg: TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring på arbeid gjort i 1999 og at kursoversikten ikke samsvarer med antall sikringer.

Bad:

- Overflater vegger og himling: Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje, det er skru hull i veggen.
- Overflater Gulv: Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
- Sluk, membran og tettesjikt
- Sanitærutstyr og innredning:
- Ventilasjon: Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning

Stue/kjøkken:

- Overflater og innredning: Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.
- Avtrekk: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften

Overnevnte er kun utdrag fra rapporten, dokumentet må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er egne ordensregler for garasjen som følger vedlagt prospektet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 94732250

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, varmekabler i bad. Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruk er ikke stipulert.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke tegnet Norgespris på eiendommen.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 100 000

Omkostninger kjøper

5 100 000 (Prisantydning)

391 276 (Andel av fellesgjeld)

5 491 276 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 492 666 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 501 566 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 504 366 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 288 667

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 154 669

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, utvendig vedlikehold, tv/bredbånd, byggforsikring, styrehonorar mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Lån nr: 9820756196; IN lån 1 - Akonto renter 1 435,54

Lån nr: 9820756196; IN lån 1 - Akonto avdrag 813,80

Felleskostnader 4 608,45. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 858

Andel Fellesgjeld

Kr 391 276

Borettslaget

Borettslagsnavn

Oppsal Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer

950210184

Andelsnummer

130

Om borettslaget

En kortfattet oversikt over de viktigste/største arbeidene som er utført i perioden

2024-2025 ser slik ut (hentet fra årsberetning):

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207561967

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 42 564 503,06

Innfrielsesdato: 30.07.2046

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208127462

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 7 491 436,00

Innfrielsesdato: 30.05.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

For leiligheten, Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207561967
Restsaldo: 344 347,36
Kapitalkostnader: 2 191,77
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208127462
Restsaldo: 46 928,83
Kapitalkostnader: 263,15
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 391 276,19,-, pr. dags dato

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene. Oppsigelsestiden er 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 3 520 657,-. Budsjett for 2025 er satt til kr. 1 341 000,-.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 144, bruksnummer 1612 i Oslo kommune. Andelsnr. 130 i Oppsal Terrasse Borettslag med orgnr. 950210184

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger hovedeiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/144/1612:

10.08.1976 - Dokumentnr: 17069 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:146 Bnr:120

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.09.1976 - Dokumentnr: 18028 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43014 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2008 - Dokumentnr: 289079 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:146 Bnr:548
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om støttemur.

04.05.1976 - Dokumentnr: 9699 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:989

05.12.1979 - Dokumentnr: 970192 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 146 BNR 464

21.06.1990 - Dokumentnr: 37277 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 301 Gnr: 146 Bnr: 606 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
218,5 m2 fradeles gnr. 144 bnr. 1612 og legges til gnr.146
bnr. 606 Samlet areal: 1290,7 m2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.
I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m. I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i deler av stue. Denne delen er opprinnelig en klesbod, hvor veggen er tatt ned.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.11.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris provisjon kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 000 Fotograf
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 19 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
Totalt kr: 99 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 35.000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anette Mandfloen Strøm
Daglig leder/Eiendomsmegler
anette.strom@aktiv.no
Tlf: 930 20 858

Ansvarlig megler bistås av

Elin Westerby
Eiendomsmegler
elin.westerby@aktiv.no
Tlf: 994 24 669

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

13.03.2026







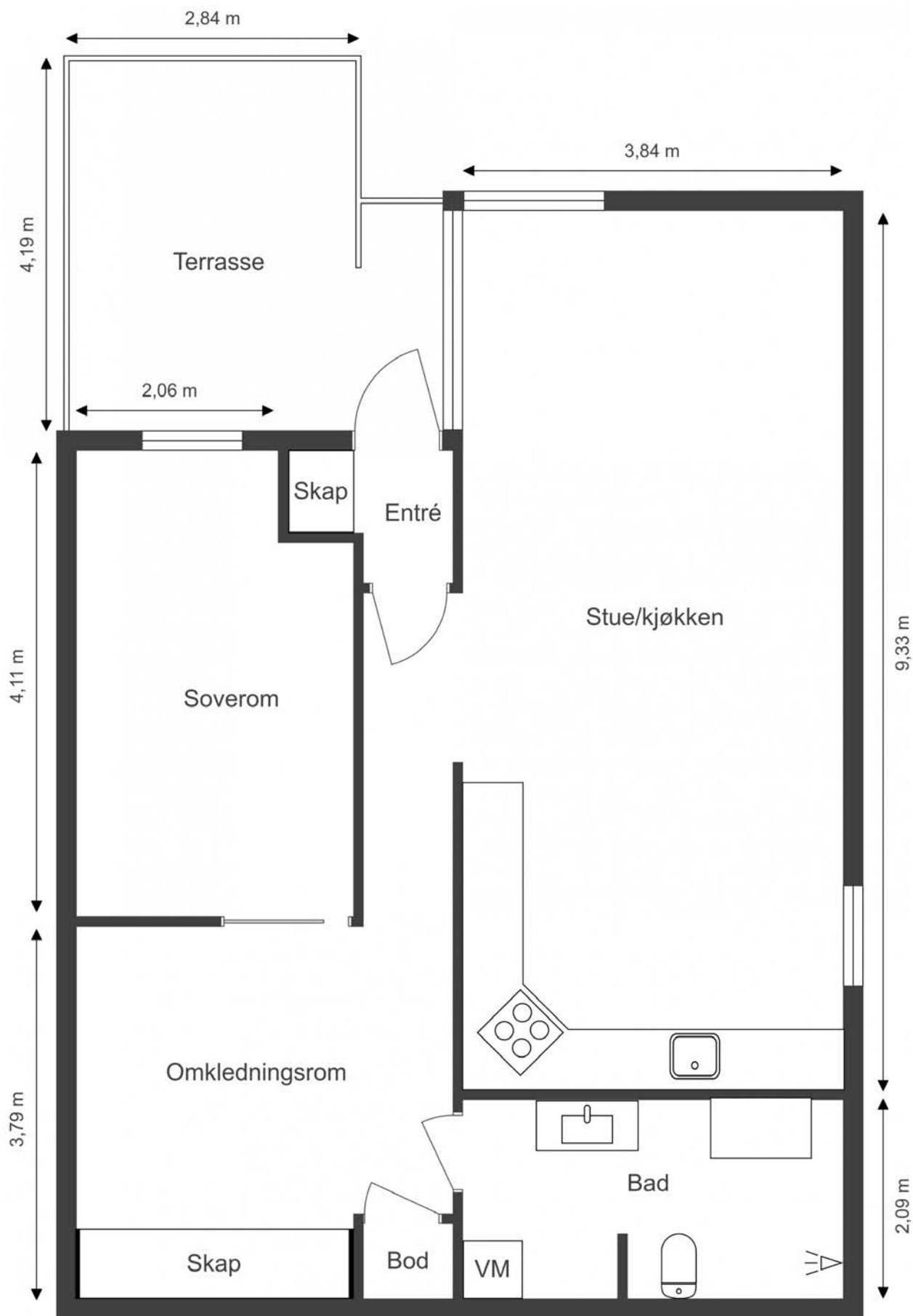












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Oppsal terrasse 2, 0686 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1612

Andelsnummer 130

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 22617-1020

Referansenummer: VK5675

Foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS



 **Norske
Boligrapporter**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby
Uavhengig Takstingeniør
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

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.

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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var delvis møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Dette er et vergeoppdrag med begrenset informasjon fra selgersiden.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett, laminat og fliser.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Panelte overflater med enkelte rom med, sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,33 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

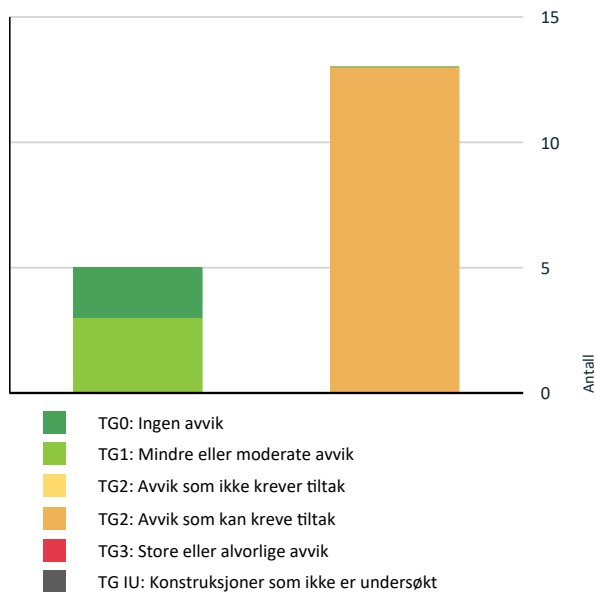
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Dører [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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2009.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører

Type: Entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert at døren tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Entré.
Konstruksjon: Terrassebord over betongdekke.
Størrelse: ca. 15 m².
Himmelretning: Vest.

Rekkverket er for å avgrense terrassen og gangbanen som går forbi leiligheten. Rekkverket er ikke montert opp for fallsikringens skyld. Rekkverkshøyden er 0,92 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

Det er ventilasjon på alle rom med vegg under terreng.

Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 1999.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

5.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt panel.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
 - Det er skruer hull i veggen. Det kan trekke vann inn gjennom disse.

Tilstandsrapport



Skruer i vegg.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Fugen rundt sluket er delvis borte.

Dette kan tyde på høy fuktbelastning over tid og potensielt fuktskader i underliggende konstruksjon.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



Fug rundt sluk er borte.



Svertesopp på fug.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstateres.

Alder: Ifølge eier fra 1999.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er rustdannelser i sluket.Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.
 - Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.
 - Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.
- Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.



Sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant. Dusj på gulv. Toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.
 - Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
- Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.



Svellinger i innredning.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: I bod inn mot bad.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 1999.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kulltilterventilator er montert.

Tilluft: Via ventil i himling og vinduer.

Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluke: Ukjent.

Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Det er lukt fra avløpsrørene.

Det har ikke bodd personer i leiligheten på lang tid. Vannlåsene har nok tørket ut i mellomtiden.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, bod, stue og bad. Spalteventiler for lufttilførsel i vinduer og ventil i himling på kjøkken og i bod.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Nyeavtrekks vifter montert i de senere årene i kjøkken, bod, stue og bad.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Kjøkkenet har ikke avtrekk.

Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Det er ingen luftespalte under døren mot badet eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

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.

Type sikringer: Sikringsskap med skrusikringer, automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring på arbeid gjort i 1999 og at kursoversikten ikke samsvarer med antall sikringer.

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.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Vannslangen under kjøkkenvasken er over 10 år gammel, men en enkel visuell inspeksjon, uten å trekke ut slangen eller en funksjonstest, avslørte ikke synlige skader. For en kontroll utover den forenklede kontrollen, bør brannvern engasjeres.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

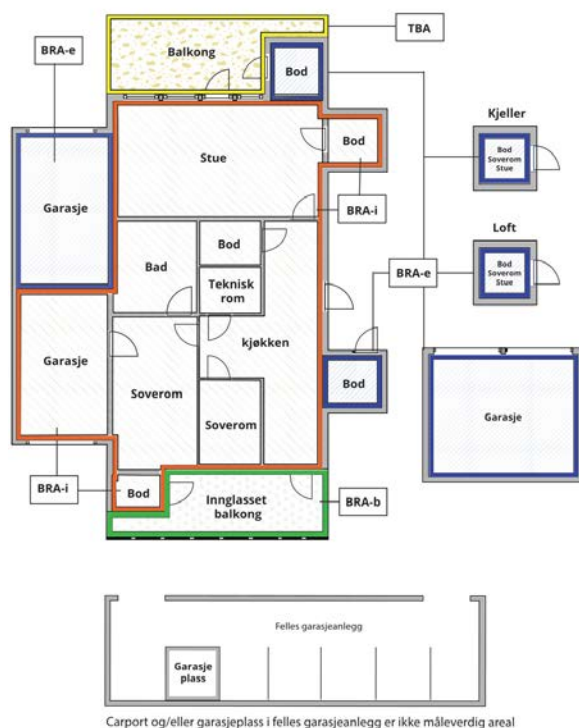
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8.Etasje		1		1	
5.Etasje	79			79	15
SUM	79	1			15
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8.Etasje		Bod	
5.Etasje	Bad, bod, entré, stue/kjøkken, soverom, omkleddingsrom		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i stue.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Kari Wego	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1612		0	13027 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oppsal terrasse 2

Hjemmelshaver

Oppsal Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG	950210184			Wego Kari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
130

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.09.2025		Fremvist		Nei
Verge	29.09.2025	Verges opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.09.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever

Forutsetninger

videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kate Inger Strand Nome

Boligen

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oppsal terrasse 2

0686 OSLO

0301-144/1612/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Ingen kjennskap til ovennevnte.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

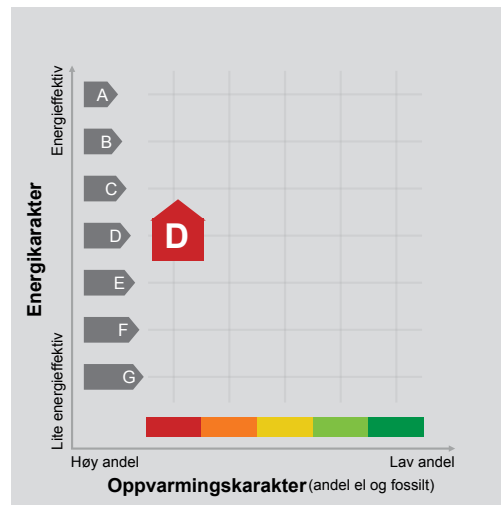
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1612
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80739168
Merkenummer	Energiattest-2025-239417
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

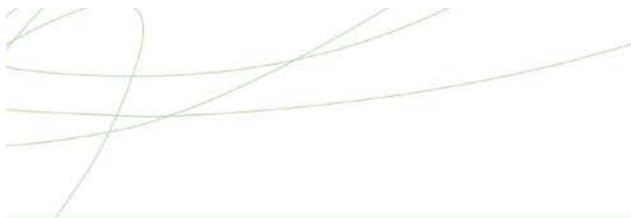
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1977

Bygningsmateriale:

BRA: 63

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Oppsal terrasse 2	80739168	H0511	0	0	130
Oppsal terrasse 2	80739168	H0611	0	0	54
Oppsal terrasse 2	80739168	H0711	0	0	126
Oppsal terrasse 2	80739168	H0811	0	0	51
Oppsal terrasse 2	80739168	H0911	0	0	68

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	20 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	150 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,06 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	13.11.2025
--------------------	------------

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	73,2 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	10,3 kWh/år
--------	-------------

Pumper	0,0 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

TotaltNettoEnergibehov	142,3 kWh/år
------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 619 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	153,91 kWh/(m²·år)
--	--------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 166 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	153,91 kWh/(m²·år)
---	--------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 619 kWh/år
---	--------------

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm³/år
------	------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 619 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	9 619 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Aktiv Askim AS
Aktiv avd. Askim v/Elin Westerby
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 ASKIM
E-post: elin.westerby@aktiv.no

Deres ref.: 1102260058 . Vår ref.: 0482-1-5001

Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Oppsal Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr: 950210184
Andelseier: Wego, Kari
Medeier:
Leilighetsnummer: 5001
Adresse: Oppsal Terrasse 2, 0686 OSLO
Andelsnummer: 130
Gnr. 144
Bnr. 1612

Borettsinnskudd: Kr. 43 900,00 ,–

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 Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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 spesifisering 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. Felleskostnadene øker med 5 % 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207561967
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	42 564 503,06
Innfrielsesdato:	30.07.2046

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208127462
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	7 491 436,00
Innfrielsesdato:	30.05.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 857,79,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820756196; IN lån 1 - Akonto renter	1 435,54	
Lån nr: 9820756196; IN lån 1 - Akonto avdrag	813,80	
Felleskostnader	4 608,45	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	855,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 481,-
Annen formue:	18 123,-
Gjeld:	393 906,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207561967
Restsaldo:	344 347,36
Kapitalkostnader:	2 191,77
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208127462
Restsaldo:	46 928,83
Kapitalkostnader:	263,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 391 276,19,-, 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: 22 98 14 72.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Knut Andreas Jensen, e-post: oppsalterrassse@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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (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 borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Oppsal 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(boret) 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 én 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 én 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

(2) 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 én 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 karmen.

(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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 én 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsfører 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i 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 framtreddende 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

Vedtatt 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, gjerdet 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 pottes/kasser. Dette gjelder også på bakkeplan. Pottes 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 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 tinningsprosessen 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.

Ved behov for å bruke/belastheisen i lang tid, f. eks. ved inn- og utflytting, vennligst gi beskjed om dette på forhånd, via Vibbo eller oppslag.

Dersom noen blir sittende fast i heisen, trykk på alarmknappen i 5 sekunder og et vaktelskap blir varslet. De vil innlede en høytalende 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: Meld fra til styret hvem som leier garasjeplassen.
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.



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 valgkomité

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 Grønnehaug 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 Grønnehaug. Til grunn for styrets stillingtagen 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 garasje plass 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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Oppsal Terrasse Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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		

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

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

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 FELLESBJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Øyvind Moe AS	-51 476
Best Totalentreprenør 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
Velferds kostnader	-39 080
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-257 700

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

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.

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
Beregnete IN-forpliktelser	10 183 333
TOTALT	70 419 500

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

Om styrets arbeid i 2024

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

Det viktigste i denne perioden 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 informasjonsskjermer 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 fotocellelister, 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).
- Effektreducerende 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 litt 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 brannør 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 fylkeskommune eller 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) Nekte 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 borettslagslova 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 Borettslag 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

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 borettslagslova § 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-antennar, 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 terrasegulv. 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. O482 Vedtekter_endelige.pdf

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 utskifting 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. borettslagslova §§ 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. borettslagslova § 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 borettslagslova § 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.

Vedlegg 1 (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til

O482 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 besluttet 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. borettslagslova § 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 tvangsfullbyrdslovens 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. borettslagslova § 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 borettslagslova 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 framtreddende 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 besluttet 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, gjerdet 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 pottes/kasser. Dette gjelder også på bakkeplan. Pottes 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 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 tiningprosessen 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 vaktelskap 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 garasje plassene. 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. Særsilt 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 ekstraordinært årsmøte 2025 for OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950210184

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 09:00 til 6. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

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:

Rådgiver i OBOS, Michael Winnem er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Peter C. Roberts er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av Revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at beboere stemmer for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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 Grønhaug 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 stillingtagen 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 ambulansepersonelet, 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 problemer 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 borettslagslova 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

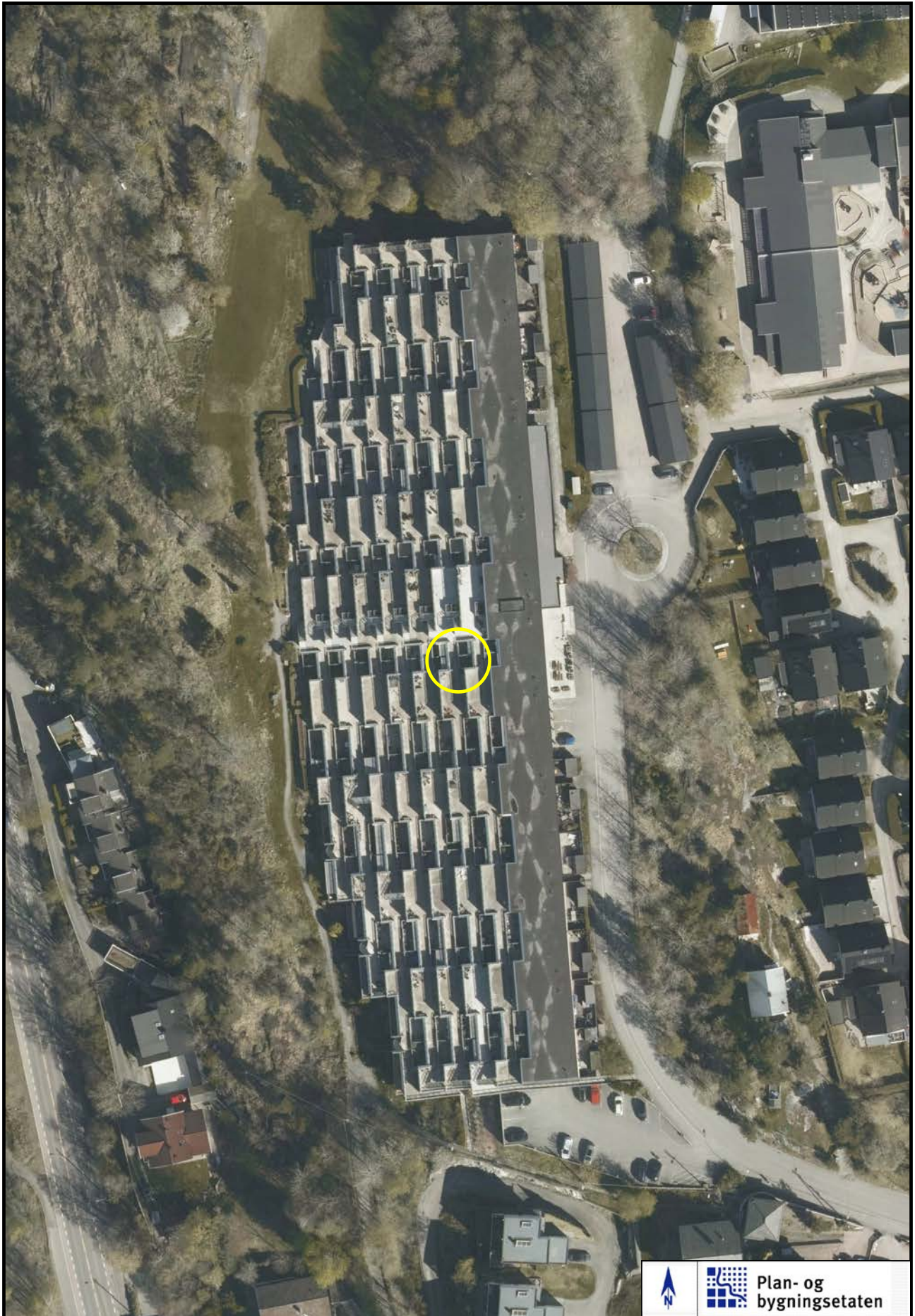
Medlem (1 år)

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/





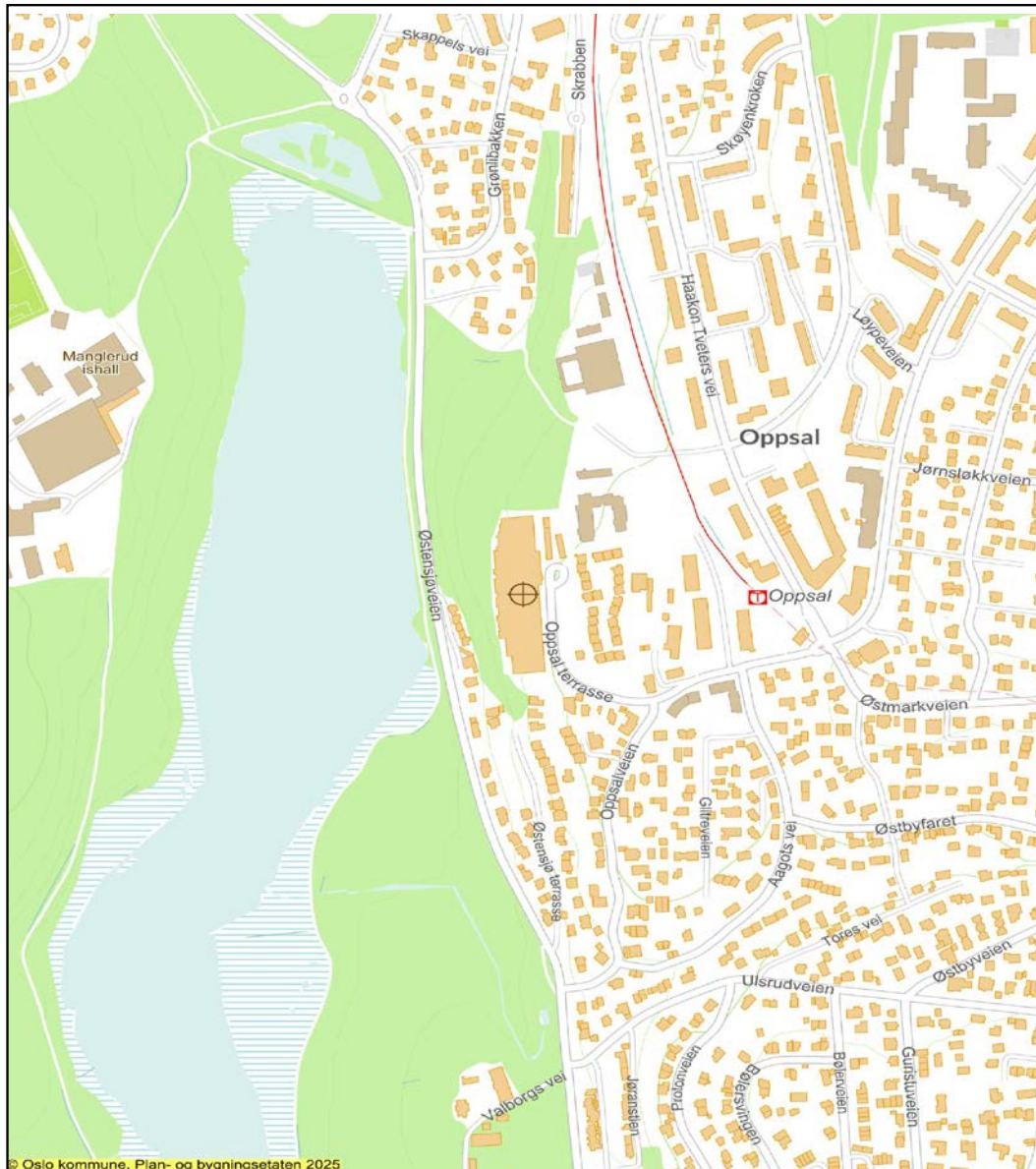
Oversiktskart

Adr.: Oppsal terrasse 2

Bydel : ØSTENSJØ

Gnr bnr : 144 / 1612

Skolekrets (2020/2021): Østensjø



Dato: 06.03.2026

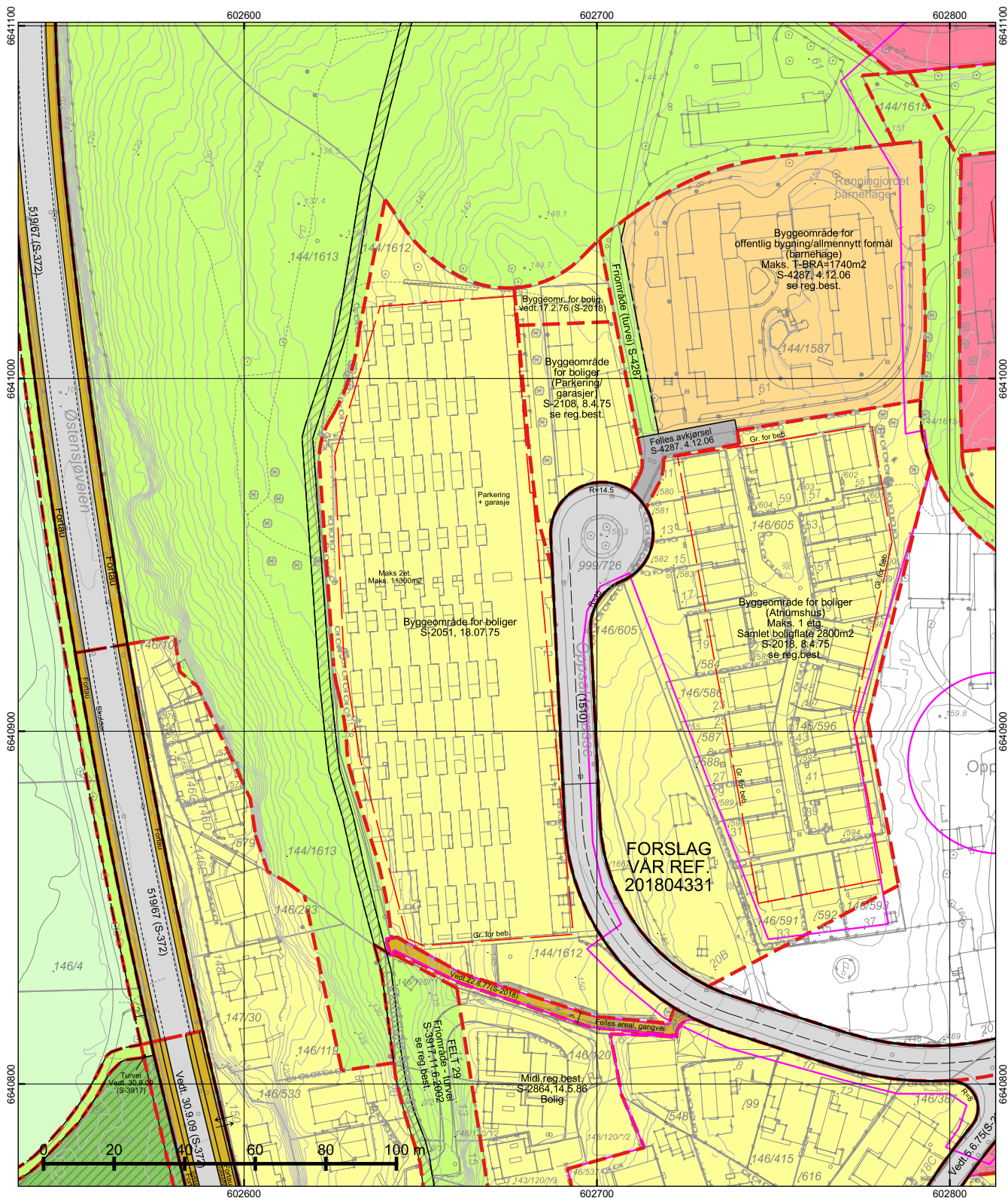
Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

--- Markagrense
— Vei

■ Bolig
■ Andre bygg

■ Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 06.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

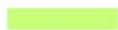
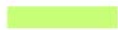
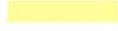
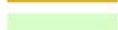
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 154137/ 86528098	Deres ref.:
Adresse: Oppsal terrasse 2	Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1612	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	611 - Naturvernområde
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

	667 - Spesialområde bevaring friområde
	668 - Spesialområde bevaring annet

—— RbBevaringGrense

—— 70 - Felles avkjørsel

—— 312 - Fortau

----- 313 - Skulder - bankett

—— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - 913 - Formåavgrensning

—— 930 - Reguleringslinje

—— Formålgrense

—— Foreløpig plan

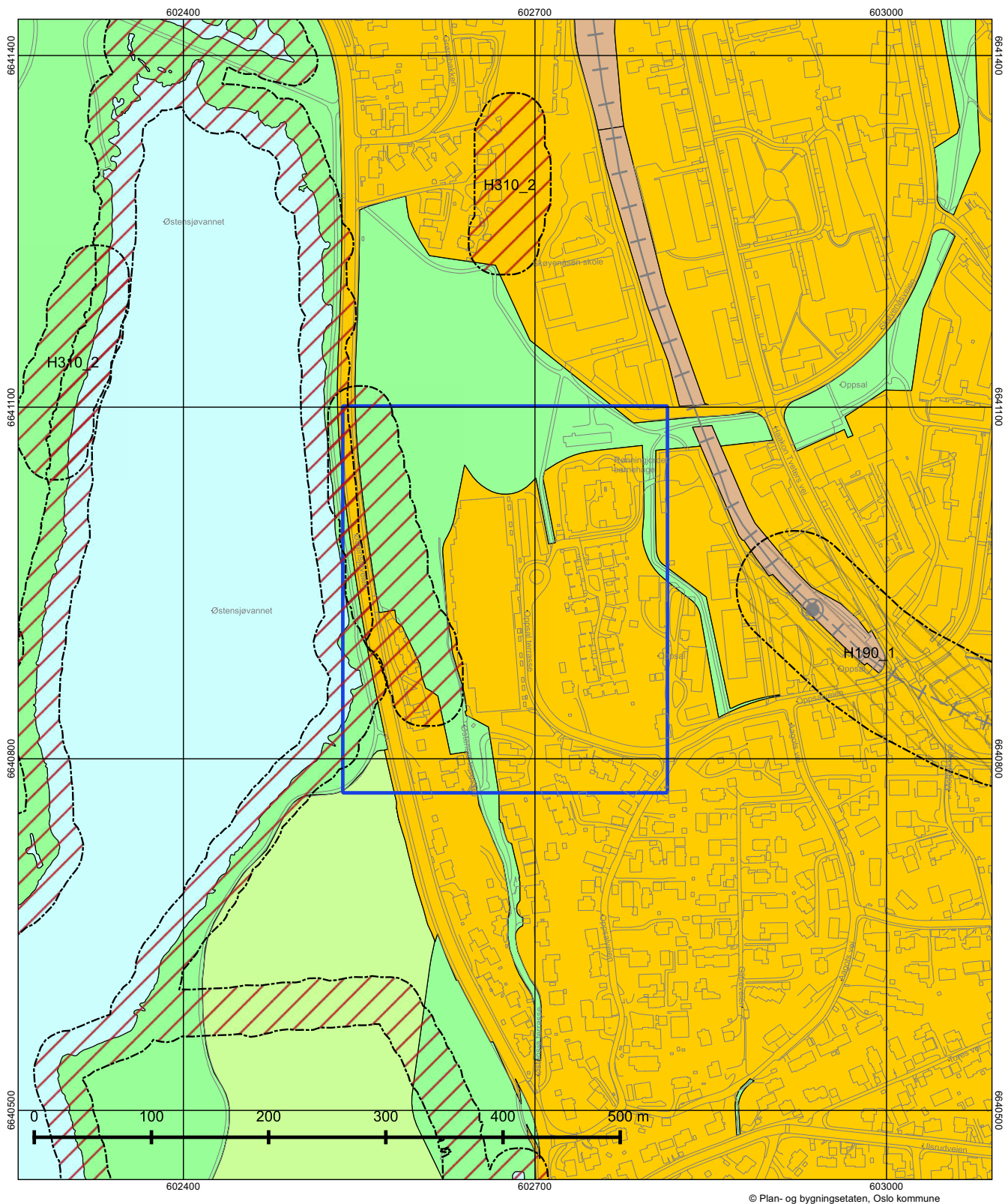
- - - - Plangrense (gammel lov)

—— Grense for bebyggelse

- - - - Beregnet senterlinje veg

—— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154137/86528098

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKOLLEN
HERSLEBSGT. 19³¹¹ OSLO 5 *115060

SO/GS

KOPI

Oslo, den 30.1.1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Arbeids art

Nybygg.

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.

Journalnr.

74/3420

Avsluttende synsforretning

18.11.1977.

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

Svein Oddby

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 i



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Proconet
OPPSAL TERRASSE 2

Dato: 06.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528098
87646

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 1612

Vi viser til bestilling av 20260306 for OPPSAL TERRASSE 2.

GNR. 144 BNR. 1612

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1976.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

13036 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

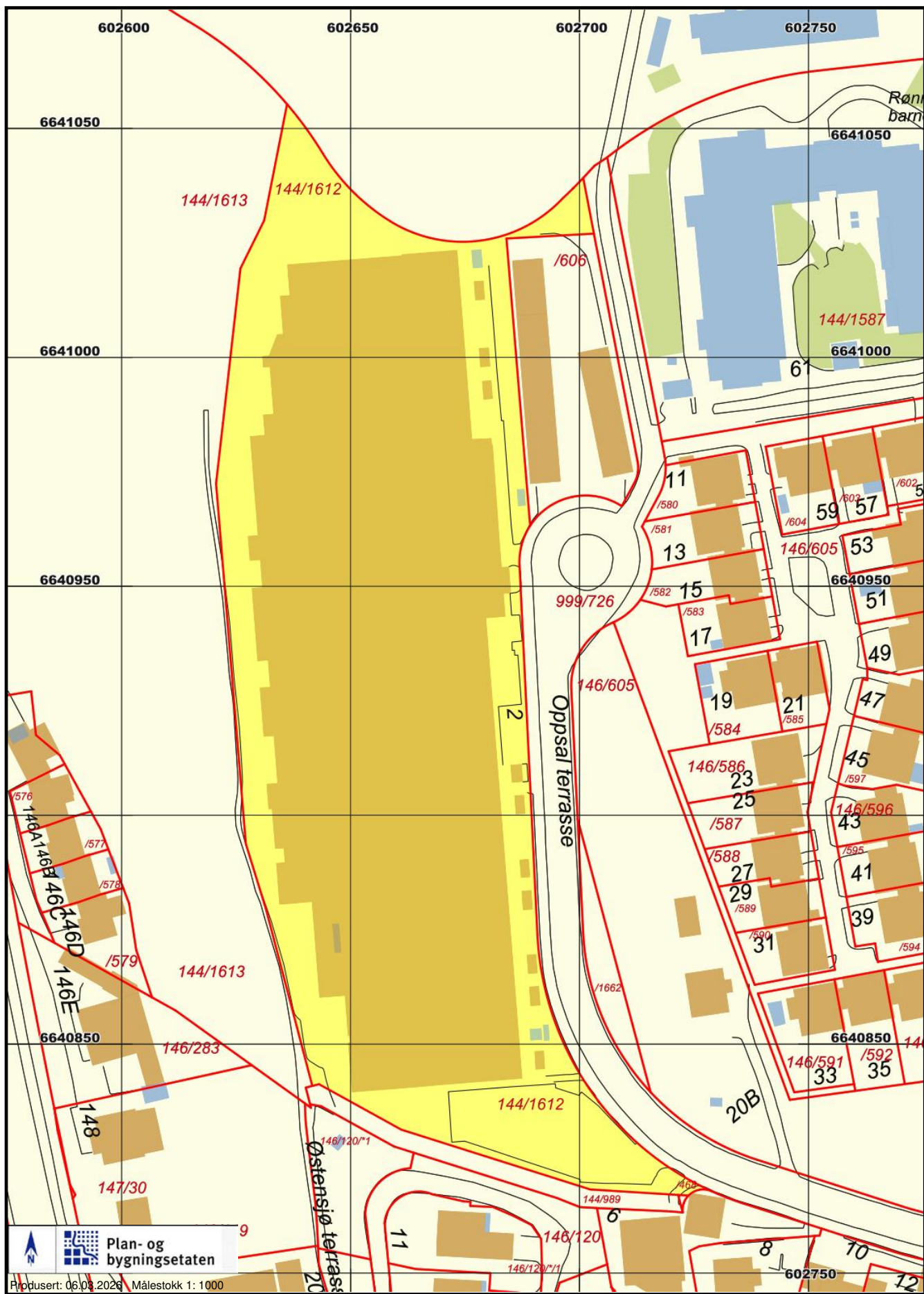


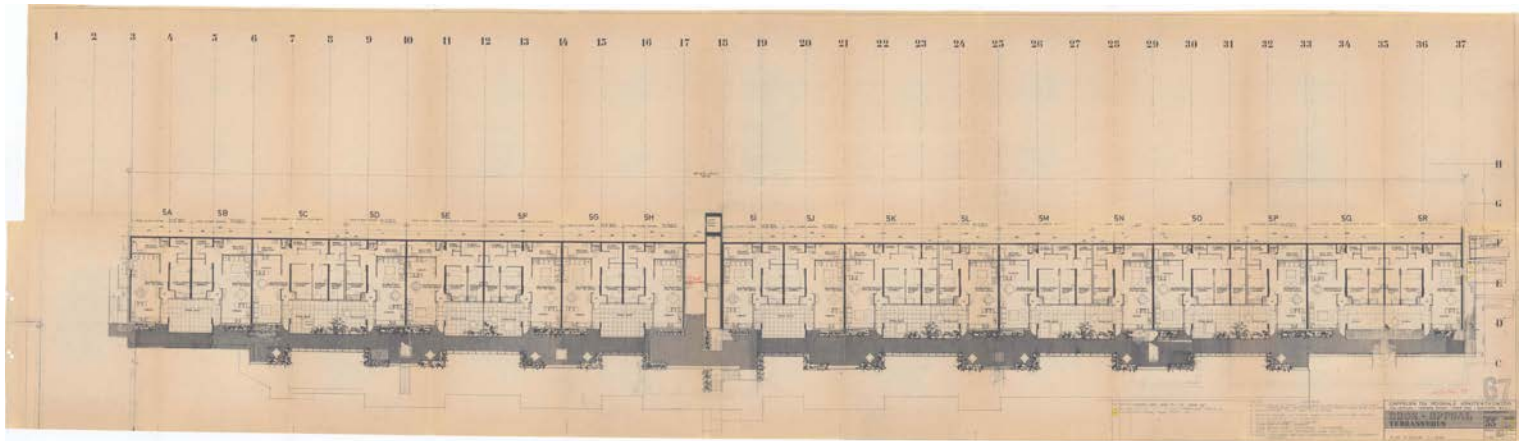
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	206214
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	06.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	OPPSAL TERRASSE 2
Postadresse:	0686 OSLO
Matrikkel:	0301-144/1612

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206214
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Siv ing Frode Soløy AS
Sofies gate 60
0168 OSLO

Deres ref.:
Gundula Indrelid

Vår ref. (saksnr.):
202208697 - 9
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Belin Fatahi

Dato: 16.08.2022

Adresse: OPPSAL TERRASSE 2
Tiltakshaver: Bård Norheim
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 144/1612/0/0
Søker: Siv ing Frode Soløy AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Oppsal terrasse 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegger, mottatt 15.08.2022.

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 202208697

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	E-1	08.06.2022	1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Bård Norheim, Johan Evjes vei 12 A, 0667 OSLO



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201405496-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen

Dato: 09.03.2017

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

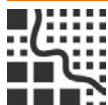
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405496			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A11-03	12.02.2014	1/23
Eksisterende snitt - Typisk			1/30
Fasade nord og syd	A40-0	06.05.2014	3/2
Fasade vest	A40-2	06.05.2014	3/3
Fasade øst	A40-3	06.05.2014	3/4

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/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BA8 Rådgivende Ingeniører AS
Kongens gate 15
0153 OSLO

Dato: 30.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201208637-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh. Jon Erik Reite Bang

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OPPSAL TERRASSE 2	Eiendom:	144/1612/0/0
Tiltakshaver:	Björg Holmen	Adresse:	Håkon Tveters vei 63, 0686 OSLO
Søker:	BA8 Rådgivende Ingeniører AS	Adresse:	Kongens gate 15, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OPPSAL TERRASSE 2

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.09.2012.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.11.2012 av:

*Jon Erik Reite Bang - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder*

Kopi til tiltakshaver:
Björg Holmen, Håkon Tveters vei 63, 0686 OSLO, bjorg@bohoid.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 160 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 19 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Jim Milne siv.ark.
Maridalsveien 128 B
0461 OSLO

Dato: 26 SEP 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200609218-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Gunn Flovik Espeland

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OPPSAL TERRASSE 2	Eiendom:	144/1612/0/0
Tiltakshaver:	Marianne Fjordholm	Adresse:	Oppsal Terrasse 2, 0606 OSLO
Søker:	Jim Milne	Adresse:	Maridalsveien 128 B, 0461 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/repasasjon

FERDIGATTEST - OPPSAL TERRASSE 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Næring og anlegg, Nybygg


Bjørn Meling
for avdelingsenhetsleder


Gunn Flovik Espeland
saksbehandler

Kopi til:
Marianne Fjordholm, Oppsal Terrasse 2, 0606, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:
EIRIK BOTTEN

Vår ref. (saksnr.):
202113629 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Nina Seehusen

Dato: 05.04.2022

Adresse: OPPSAL TERRASSE 2
Tiltakshaver: Oppsal Terrasse Borettslag
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 144/1612/0/0
Søker: 4B ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Oppsal terrasse 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemming og bruksendring av rom godkjent som lekestue til eksisterende leilighet, mottatt 07.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202113629			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A11-X11	25.08.2021	1/11
Plan	A20-X10	28.06.2021	1/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Nina Seehusen - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Oppsal Terrasse Borettslag, OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Byco As
Teglveien 21 B
1400 SKI

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202206954 - 14 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Belin Fatahi	Dato: 05.01.2023
Adresse:	OPPSAL TERRASSE 2	Eiendom:	144/1612/0/0
Tiltakshaver:	Ragnhild Guribye	Søker:	Byco As
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Oppsal terrasse 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for hulltaking i eksisterende bærevegg for nytt røropplegg til bad og kjøkken, mottatt 02.01.2023.

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

Det foreligger ingen godkjente tegninger i denne saken. I søknaden har ansvarlig søker vedlagt tegninger som viser hulltakingen og bæreveggens plassering i leiligheten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Ragnhild Guribye, Oppsal Terrasse 2, 0301 OSLO

Nabolagsprofil

Oppsal terrasse 2 - Nabolaget Oppsal/Søndre Skøyenåsen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



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

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

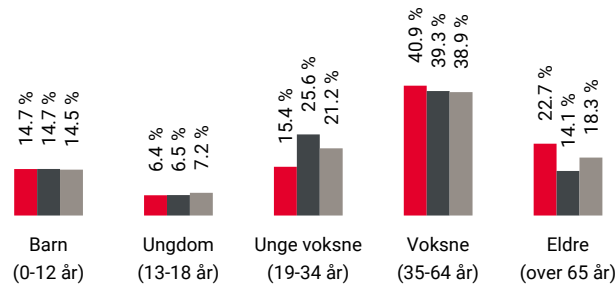
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppsal/Søndre Skøyenåsen	1 129	563
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

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	6 min
Coop Prix Østmarkveien PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



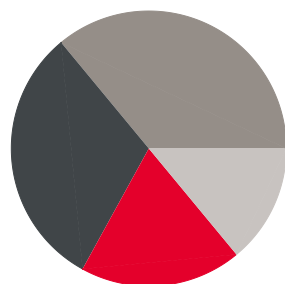
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽	Skøyenåsen skole, ballbinge	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Oppsal skole	11 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
🚴	Feel24 Oppsal	16 min	🚶
🚴	Mudo Ulsrud	16 min	🚶

Boligmasse



19% enebolig
31% rekkehus
36% blokk
14% annet

«Et nabolag som står sammen når det trengs. Et godt sted for barn å vokse opp. Et godt sted å bo for stor og liten.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oppsal Senter

6 min



Boots apotek Oppsal

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



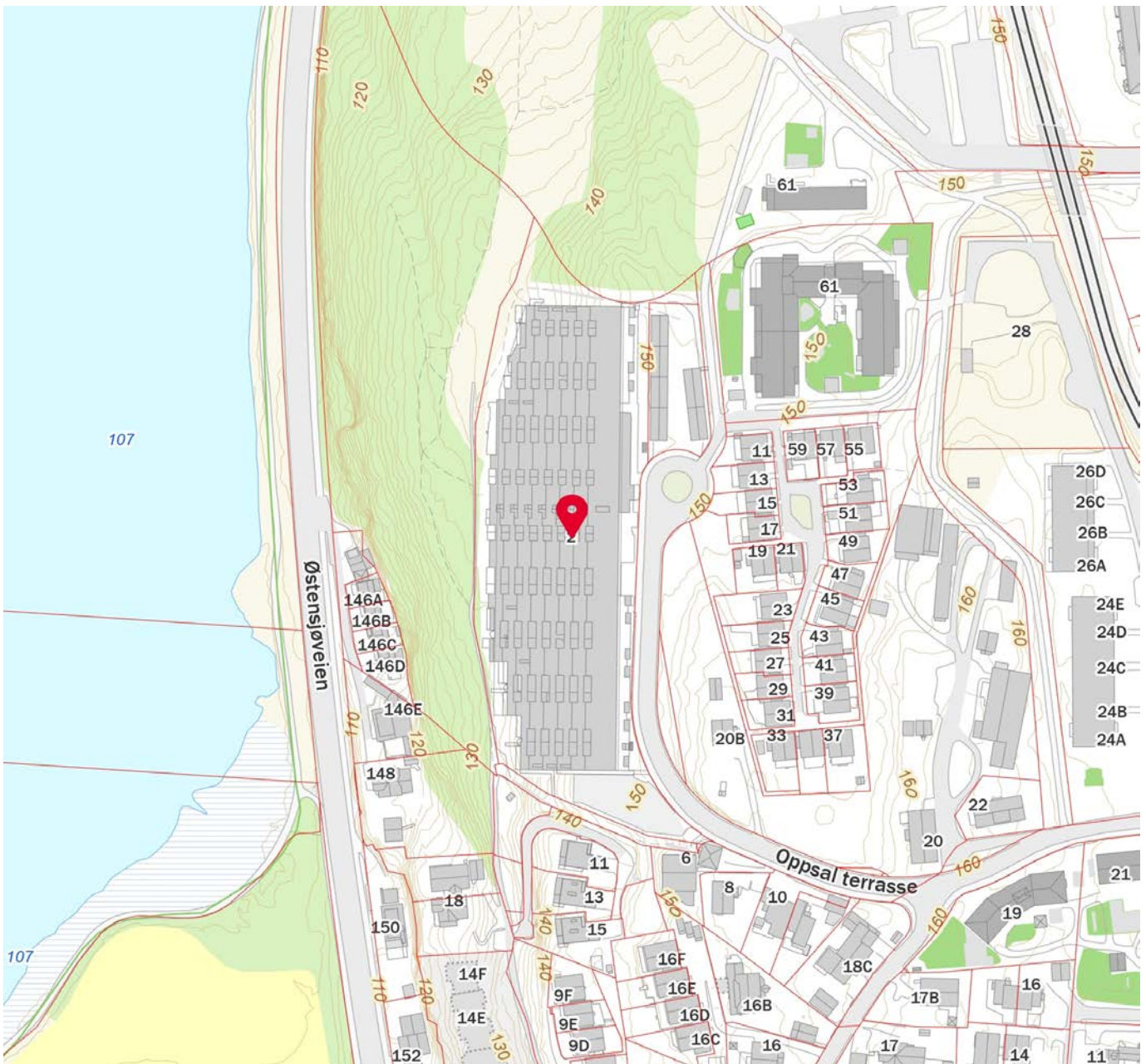
0%

47%

Oppsal/Søndre Skøyenåsen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Oppsal terrasse 2
0686 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anette Mandfloen Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 20 858
E-post: anette.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre