

Skøyenkroken 3



Velkommen til

Skøyenkroken 3



Salgsoppgaven produsert 14. april 2026

Oppsal

Pen og lys 3-roms toppleilighet! Herlig balkong på 10m². Attraktiv beliggenhet og gangavstand til buss, T-bane og marka

Prisantydning	4 690 000,-
Fellesgjeld	126 061,-
Omkostninger	9 361,-
Totalpris	4 825 422,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 836,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1954
Ansvarlig megler	Celina Olsen
Telefon	468 56 443
E-post	c.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Skøyenkroken 3! En pen og velholdt 3-roms toppleilighet med ettertraktet beliggenhet. Leiligheten har en svært god planløsning som passer de fleste. Her får du blant annet separat kjøkken, to gode soverom og romslig stue! Innenfor gangavstand finner man det man trenger av daglige fasiliteter og servicetilbud, samt buss og T-bane!

Høydepunkter:

- Herlig balkong på 10m² med gode solforhold
- Hyggelig utsyn, lite innsyn
- Mye inkl. i felleskostnadene, b.la. fyring og tv/internett
- Store vindusflater og mye lysinnslipp
- Mulighet å leie p-plass
- Lave bokostnader
- Vinduer fra 2019
- Veldrevet borettslag
- 2 eksterne boder

Området:

- 1 min gange til buss
- 3 min gange til T-bane
- 8 min gange til Oppsal senter
- Nærhet til marka og Østensjøvannet

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

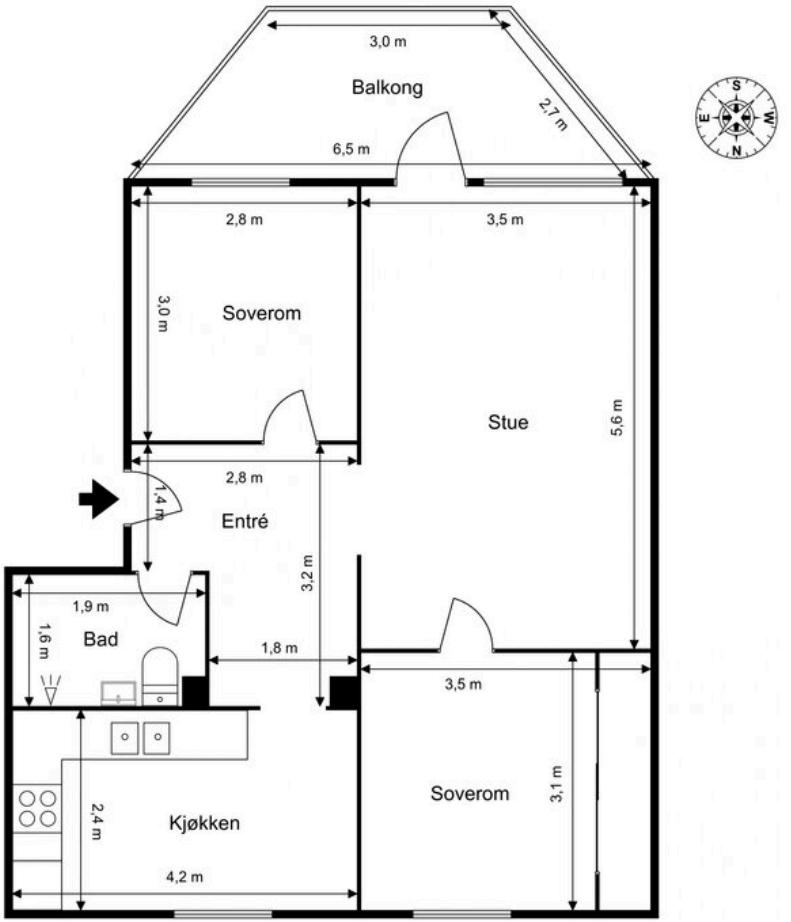
4. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Skøyenkroken 3

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


































BOSCH Maxx
Strykefritt
Kok-/kulørt
Kraftig flekk
60 Forvask
Utpumping
Skylling
Sentrifugering













Informasjon

Skøyenkroken 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0038/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skøyenkroken 3, 0686 OSLO
Gnr 146, bnr 238 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 556 i Oppsal Borettslag, org.nr. 948544474

Selger
Anders Håkan Sjökvist

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
126 061,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 816 061,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 361,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 861,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 825 422,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 834 922,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 4.etasje og inneholder:

Entre, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder. En loftsbod på ca. 6m^2 (gulvarealet måles til ca. 11m^2) samt en kjellerbod på ca. 6m^2.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, grunnet eldre balkong med slitt overflate.
- Vinduer og dører, grunnet at dør subber i terskel.
- Takkonstruksjon log loft (felles), grunnet fuktmerker og manglende lufting av takkonstruksjon.
- Etasjeskille, grunnet at det registreres skjevheter i etasjeskillet.
- Kjøkken, overflater og innredning, grunnet eldre kjøkken med fuktsvelling på benkeplate og enkelte bruksmerker.
- Kjøkken, avtrekk, grunnet kullfilter.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Vannbåren varme, grunnet eldre radiator og deler.
- Varmvannsbereder, grunnet alder og bereder er plassert i et rom uten sluk.
- Bad, overflater, grunnet riss/sprekker i fuger og silikonfug. Svertesopp i silikonfug.
- Bad, membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder.
- Bad, sanitærutstyr, grunnet fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
- Bad, ventilasjon, grunnet kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral, grunnet felles anlegg.
- Bad, fukt, grunnet at det ikke er mulig å foreta hulltaking.

For øvrig informasjon se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser for utleie, plasser tildeles av styret etter venteliste. Det er totalt 224 parkeringsplasser, hvorav 82 har mulighet for å lade elbil. I tillegg har borettslaget 8 ladeplasser for elbil (flyttes etter fullført lading).

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Malt fasade I regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Ikke i mitt eie men år 2000 I regi av borettslaget.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. I regi av borettslaget skiftet til fjermvarme.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Innfestning av balkong reparert I regi av borettslaget på alle.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Justering av fellesutgiftene enligt borettslaget vedlikehåls plan.

For øvrig informasjon se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er forblendet med teglstein.
- Taket er et saltak og taksten.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin på bad medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten

godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Radiatorer som er tilkoblet fellesanlegg.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 836,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fyring, kabel-tv, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, forretningsførsel, drift og felles vedlikehold.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk. Kjøper må tegne egne abonnementer på disse tjenestene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 184 628,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 738 510,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen 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 salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for kabel-tv og internett.

Borettslaget

Om borettslaget

Rehabilitering/større vedlikehold:
Styret er av den oppfatning at vedlikeholdet er tilstrekkelig, men ser samtidig at det nok vil være noe større behov i de neste årene. Det ble på ekstraordinært generalforsamling i oktober 2024 stemt over styret sitt forslag om fasaderehabilitering som omfatter etterisolering av fasader, bytte av tak og tilstøtende arbeid. Forslaget ble nedstemt av andelseierne. Forslaget blir mulig fremmet i senere anledning i regi av styret. Ved nærmere informasjon rundt

fasadeprosjektet foreslått av styret ta kontakt med megler eller styreleder.

Forprosjekt etterisolering av fasader, samt andre tiltak i den forbindelse:
I oktober 2023 ble det avholdt et beboermøte der dette direktivet ble gjennomgått og hvilke tiltak styret ser for seg. På beboermøtet deltok OBOS Prosjekt som har utarbeidet en rapport for styret angående dette. Styret ønsker nå å gå videre med dette og få en konkret kostnadsanalyse som vil ligge til grunn for prosjektet og se på felleskostnadsnivået. I tillegg vil forprosjektet også utarbeid teknisk dokumentasjon som vil ligge til grunn for en fremtidig anbudsutsetting av arbeidet. Forprosjektet vil også se på aktuelle støtteordninger. Forprosjektet vil videre se på hvilke løsninger som kan være aktuelle for å etterisolere fasader, samt se på om dette arbeide kan/bør kombineres med andre tiltak som rehabilitering av tak, anlegge ytterligere solcellepanel, energibrønner og lignende. Det er antatt at forprosjektet vil ha en kostnad på 300 000 kr. Styret ønsker å spesifisere at forslaget er ikke en godkjennelse for igangsetting av etterisolering, men kun et forprosjekt som skal se på kostnader og gjennomføring. Basert på forprosjektet vil styret ved senere anledning legge frem en sak for generalforsamlingen der selve prosjektet vil tas opp og eventuelt vedtas.

Informasjon fra styret:
Utbedring av balkonginnfestinger: Det har vist seg at det samles vann/fuktighet der hvor balkongbrystningen treffer fasaden. Det har flere steder ført til fuktskader inne i leiligheter. Dette skjer da fugemassen som ligger i overgangen i utgangspunktet er tett, men at det viser seg at det ikke alltid er tilfellet. Når det også er fuget i bunnen har ikke vannet noe sted å forsvinne. I løpet av året har derfor entreprenør gjennomgått alle våre balkonger. Sjekket og erstattet fuging der hvor det har vært behov.

Radonmålinger: Det har i løpet av vinteren blitt delt ut radonmålere til beboere i de laveste bebodde arealene per blokk ettersom det er rett over 10 år siden forrige måling. Disse vil bli samlet inn av OVS når måleperioden er over, hvor det vil komme nyhet om dette på et senere tidspunkt. Styret takker for forståelsen og medgjørligheten til beboere som har mottatt utstyret.

Hafslund Celsio: Denne saken har pågått siden desember 2024 og ble informert om blant annet på generalforsamlingen i 2025. Kort fortalt så er Hafslund Celsio av den oppfatning om at borettslaget har blitt fakturert for lite for fjernvarmen de siste årene. De krever nå å få etterfakturere for de siste tre årene. Et beløp som overstiger 1 million kroner. Styret er ikke enig med Hafslund.
Det har vært utstrakt dialog mellom partene gjennom året. Per nå er det ingen enighet.

Flere tak tas i 2026 og videre Takrehabiliteringen fortsetter. Det er planlagt å rehabilitere takene på følgende blokker i 2026:

- Haakon Tveters vei 41-45
- Haakon Tveters vei 47-51
- Haakon Tveters vei 53
- Haakon Tveters vei 55-59
- Skøyenåsveien 25-29
- Skøyenåsveien 33-35

Samtidig med takrehabiliteringen ses det også på å anlegge solceller.

Tidligere arbeid/vedlikehold i regi av borettslaget:
2023 - 2023 - Trapp utvendig Ny trapp mellom langblokkene og opp til "kirkeveien"
2023 - 2023 - Overtagelse og rehabilitering av veien. Rehabilitering av inngangspartier, nye lyktestolper, lys på lekeplassen og ladeplasser for elbil.
2023 - 2023 - Sykkelparkeringshus. Etablering av 3 helårs sykkelparkeringshus med

lademulighet for sykkelbatterier.
2022 - 2022 - Treningsapparater Etablering av treningsapparater ved fyrhuset.
2022 - 2022 - Takomtekking/Solcellepanel Nye tak og solceller på Skøyenåsveien 13,15,17,21 og 23.
2022 - 2022 - Rehabilitering av området bak langblokkene. Rehabilitering av hellegang og området generelt, anlegging av ny sittegruppe.
2022 - 2024 - Sikringsutstyr på tak. Etablering av skinnebasert sikringsutstyr på alle tak.
2021 - 2021 - Trapp utvendig Ny trapp fra Skøyenkroken 7-9 til Skøyenåseveien 17.
2021 - 2021 - Maling av trappeoppganger.
2019 - 2020 - Vindusrehabilitering.
2018 - 2019 - Nedgravde avfallsbrønner.
2017 - 2019 - Uteanlegg og inngangspartier Lys og asfaltering.
2016 - 2016 - Callinganlegg og elektronisk låssystem.
2016 - 2019 - Oppgradering av parkeringsplasser internveier og inngangspartier.
2014 - 2014 - Malerarbeid/overflatebehandling blokker. Samt skifte taknedløp og dører på de gamle søppelrommene.
2011 - 2011 - Rehabilitering inngangsparti.
2011 - 2011 - Drenering Haakon Tveters vei 74-78.
2009 - 2009 - Oppussing vaskeri fullført-nye maskiner.
2000 - 2002 - Våtromsrehabilitering

Låneopptak:
Styret tar høyde for låneopptak på kr. 35 millioner til å finansiere større vedlikehold og prosjekter i løpet av 2025.

Informasjon fra styret:
Styret godkjenner ikke flytting av kjøkken og bad.

Forretningsfører

Obos Bbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 126 061,-pr. 09.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208519018
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 26 986 794,00
Innfrielsesdato: 30.05.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208518747
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 28 087 666,00
Innfrielsesdato: 30.01.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208756338
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 13 750 000,00
Innfrielsesdato: 30.03.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 407 685,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Skjema for registrering av dyrehold fås ved å henvende seg til styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 56702814

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 46 166 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Skøyenkroken 3!
Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde og har nærhet til offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, hockeyanlegg, diverse treningssentre og flotte Bøler bad. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær Østmarka og Østensjøvannet. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Like ved boligen ligger Oppsal senter med bl.a. flott Meny-butikk med ferskvaredisk, samt andre ulike forretninger. Både Tveita senter og Bryn senter ligger også like i nærheten, og kan tilby forretninger med noe for enhver smak. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Det er meget god tur- og rekreasjonsmuligheter i området, med bl.a. Østmarka i kort gangavstand fra leiligheten. Her finner man blant annet Ulsrudvannet og Nøklevann med fine badeplasser og flotte turmuligheter året rundt. Her finner man også både gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper. I kun få minutters gange fra leiligheten finner man også Østensjøvannet, flott naturreservat med fine turstier og et rikt fugleliv. Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena og Trasop skole. Det er også flere treningssentre i nærheten, bl.a. Mudo Gym Ulsrud og SATS Hellerud, samt Elixia og Fresh Fitness på Ryen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Skøyenkroken og ligger 1 minutt fra boligen, der går linje 3N, 78A og 78B. Oppsal T-banestasjon ligger ca. 3 minutters gange fra døren. Med t-banen tar det ca. 15 minutter til Oslo sentrum.

Det er også gangavstand til flere skoler og barnehager. 6 minutter gange fra leiligheten finner du Oppsal skole (1-10 klasse). I tillegg har du 3 barnehager innenfor 5 minutter gangavstand. Disse er Vetlandsveien barnehage, Oppsal samfunnshus barnehage og Rønningjordet barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg-våningshus, datert 07.08.1959.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Vei: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/146/238:
02.02.1954 - Dokumentnr: 1659 - Bruksrett
Oslo Lysverker har rett til et rom i vaskeribygn.

25.07.1958 - Dokumentnr: 8395 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om kloakkledning

08.12.1964 - Dokumentnr: 16398 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.02.2019 - Dokumentnr: 220900 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2019 - Dokumentnr: 533756 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til allmenn ferdsel over kjørevei

21.05.2024 - Dokumentnr: 1454515 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

31.10.1953 - Dokumentnr: 14526 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 146 BNR 179
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

05.02.1955 - Dokumentnr: 1716 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:146 Bnr:253

29.02.1960 - Dokumentnr: 921560 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.146,bnr.272

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Opplysninger fra styreleder:
- Vi holder på å skifte ut takene i borettslaget. Prosjektet er tredelt og del 2 settes i gang i disse dager. Låneopptak knyttet til dette er allerede hensyntatt i felleskostnadene. Del 3 vil gjennomføres neste år, hvor fellesgjeld påvirkes av låneopptakene. Vi har også nylig hatt en eGF hvor det ble vedtatt å anlegge bergvarme. Dette prosjektet vil påvirke fellesgjelden men ikke felleskostnadene da bergvarmen vi spare oss for utgifter fra ferdigstillelse.
- Det er oppe til avstemming på ordinær GF om styret skal ta opp igjen etterisolering, men dette vil nok ikke anses som modernisering.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 0,9% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 8 500,- for oppgjør, kr. 9 500 for grunnpakke, kr. 15 500,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 26 500,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 24 350,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Ansvarlig megler

Celina Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856443

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Skøyenkroken 3

Skøyenkroken 3
0686 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1954
BRA: 76 m²
BRA-i: 64 m²
Rapportdato: 30.3.2026 (Gyldig til 30.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	14	0	2

Supertakst
GNR: 146 BNR: 238 ANR: 556
Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Skøyenkroken 3
0686 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41133

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og er av eldre dato. Bereder er kun koblet med stikk. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og registrerte avvik, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Eldre balkong med slitt overflate.
Vinduer og dører	Dør subber i terskel.
Takkonstruksjon og loft: Felles	Fuktmerker og manglende lufting av takkonstruksjon.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Eldre kjøkken med fuktsvelling på benkeplate og enkelte bruksmerker.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.
Vannledninger	Boligen har eldre vannrør.
Vannbåren varme	Eldre radiator og deler.
Varmtvannsbereder	Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder er plassert i rom uten sluk.
Våtrom: Bad - Overflater	Riss/sprekker i fuger og silikonfug. Svertesopp i silikonfug.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt, sluk og overflater.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmesentral som er plassert i fellesarealet.
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	våtsonen.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.3.2026

Rapportdato
30.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Håkan Sjökvist**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Komplett taksering AS**
Tittel: **bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring**

Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skøyenkroken 3, 0686 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **146**
Bruksnr: **238**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr: **556**
Leilighetsnr: **H0401**

Byggeår: **1954**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og taksten. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**64**	**64** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Loft	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**76**	**64**	**12**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 6 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 4080.
Loftsbod på ca. 6 m² (medtatt som BRA-e). Loftboden har et gulvareal på ca 11 m². Boden er merket 4080.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvendt balkong på ca 10 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Balkongen bærer preg av høy alder med manglende vedlikehold/overflatebehandling. Det registreres malingsavskalling, mosevest og sprekker mellom fasade og balkong.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og overflatebehandling av balkongen bør påregnes i tiden som kommer.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass og balkongdør er datert 2019. Entrédør er skiftet etter byggeår, ukjent alder. Ukjent alder på innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Dør inn til soverom 2 subber i terskel. Ellers fremstår vinduer og dører med normal stand.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler å se på muligheten til å justere dør som subber i terskel, dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

6.3 Takkonstruksjon og loft: Felles

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft — **TG-2**

Det ble registrert misfarging og fuktmerker i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.
Det registreres fuktmerker i treverket rundt takvinduet, det kan tyde på utettheter rundt vindu. Over tid kan dette føre til råteskader i treverket.
Det er registrert utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Det er gjort fuktsøk med pigger på enkelte fuktmerker. Det ble ikke registrert indikasjoner på høye fuktverdiger på befaringen og forholdet kan være av eldre dato.
Takkonstruksjon har usikker fremtidig funksjon.

Det er var ikke mulig å kontrollere utvendig tak. Anbefales ytterligere kontroll når det er tilrettelagt for sikker kontroll av tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik. Jevnlig kontroll av takkonstruksjon anbefales.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15 - 30 mm over hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 11 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
Det ble registrert fuktsvelling/skader på benkeplaten. Ellers har kjøkkenet enkelte bruksmerker.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Eldre kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er montert i benkeskap. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

Anbefalte tiltak avtrekk
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Avkast bør føres over/ut av skap.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré: 2,53 m. Bad: 2,46 m. Soverom 1: 2,53 m. Soverom 2: 2,53 m. Stue: 2,53 m. Kjøkken: 2,54 m.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent omfang. Avløpsrør på kjøkkenet er datert 2001.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Info: Stoppekran er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet og fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i felles trappegang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort elektrisk arbeid i boligen etter byggeår, ukjent alder og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og er av eldre dato.
Bereder er kun koblet med stikk.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.
Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og registrerte avvik, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er montert radiator på kjøkken, stue og begge soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**
Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer. Det registreres mindre fuktsvelling i gulv rundt gjennomføringer og enkelte rustdanneler på koblingene. Soverom 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av radiatorer og/ eller eldre deler må påregnes i tiden som kommer. Anlegget bør etterses av fagmann.	

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Selger har ikke tilgang til rommet og anlegget er derfor ikke kontrollert eller vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.	

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
1996	
Størrelse	
116 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Beredereren er over 20 år har usikker restlevetid.
Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.14 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra 2002 med flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med forheng og blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett, hvit servant med blandebatteri. Rommet har naturlig ventilering.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er informert om at badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2002.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Det registreres mindre fuktsvelling i bunn på dørbladet.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Misfarging/svertesopp i fuger og silikonfug. Enkele sprekker i silikonfug.

Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand ved normal bruk, men påviste avvik medfører økt risiko for skade over tid og bør følges opp.
Svertesopp i silikonfug kan skyldes manglende renhold og manglende lufting/avtrekk fra badet.
Riss/sprekker i flisfuger medfører risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til fuktskader og redusert levetid.
Det anbefales å installere et dusjkabinett med direkte avløp til sluk for å begrense overflater for belastning med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt, sluk og overflater er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servantskapet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å installere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning av overflater i påvente av en oppgradering av badet.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servantskap bør påregnes i tiden som kommer.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Det er ingen tilluftsventilasjon i våtrommet, for eksempel en spalte eller ventil ved døren/vindu/vegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

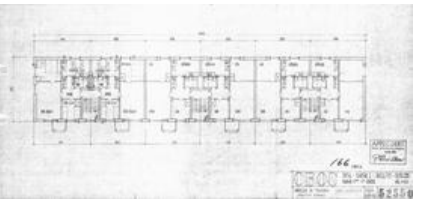
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Håkan Sjökvist	9578-5992-4-3367308	2026-03-18 18:04:21

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
18. mars 2026

Oppdragsnummer
18-0038/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skøyenkroken 3, 0686 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Anders Håkan Sjökvist

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1361146
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt fasade I regi av borettslaget

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke i mit eie men år 2000 I regi av borettslaget

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: I regi av borettslaget skiftet til fjermvarme

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Infestning av balkong reparet I regi av borettslaget på all

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Justering av fellesutgiftene enligt borettslaget vedlikehåls plan.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0038/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anders Håkan Sjökvist	**2026-03-18**

Identifikasjon

Anders Håkan Sjökvist

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Skøyenkroken 3

Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 198 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	**8 min** 0.6 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	**11 min** 0.9 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	**17 min** 1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	**17 min** 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**7 min** 0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**24 min** 1.9 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**8 min** 3.9 km

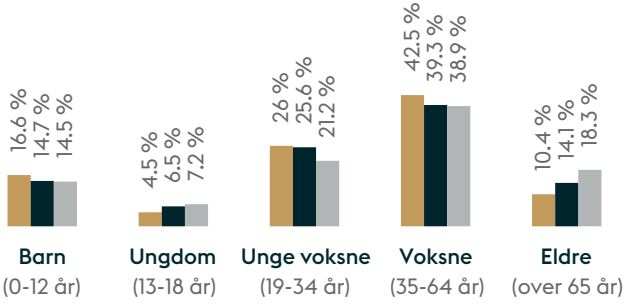
Offentlig transport

Skøyenkroken Linje 3N, 78A, 78B	**1 min** 0.1 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	**4 min** 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	**5 min** 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 8 km
Oslo Gardermoen	**36 min**

Barnehager

Oppsal Torg barnehage (1-5 år) 52 barn	**6 min** 0.5 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 å... 14 barn	**7 min** 0.5 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (... 72 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppsaltoppen	2 652	1 446
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Oppsal skole	7 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	8 min
Feel24 Oppsal	9 min
Mudo Ulsrud	17 min

«Barnevennlig nabolag med masse lekeplasser, kort vei til skoler/barnehager og et steinkast unna skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

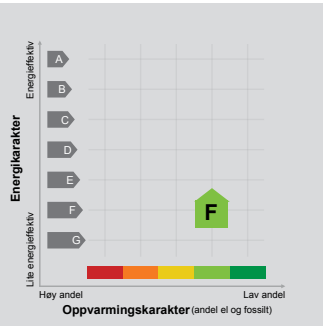
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester OPPSAL BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80332513
Merkenummer	Energiattest-2025-238490
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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/om-energiattesten/).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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 (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skøyenåsveien 33	80332513	H0401	0	0	501
Skøyenkroken 5	80332610	H0401	0	0	558
Skøyenkroken 3	80332610	H0401	0	0	556
Haakon Tveters vei 72	80332556	H0401	0	0	517
Haakon Tveters vei 50	80332580	H0401	0	0	539
Haakon Tveters vei 48	80332580	H0402	0	0	538
Skøyenåsveien 35	80332513	H0402	0	0	500
Skøyenkroken 3	80332610	H0402	0	0	557
Haakon Tveters vei 70	80332556	H0402	0	0	516
Skøyenkroken 1	80332610	H0402	0	0	555

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

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	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²

Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	154 m³
U-verdi for yttervegger	1,05 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,32 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	211,2 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	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
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)	0,50 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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,00
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

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	19.11.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
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	136,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	206,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 107 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	236,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 538 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	236,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 107 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	4 687 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 421 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 107 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	42,5 %

Opplysninger fra

Borettslaget

Vedtekter
for
Oppsal Borettslag

(org nr.948544474)
vedtatt på generalforsamling: 27.04.2006.
Endret på generalforsamling: 04.05.2010, 15.5.2013, 07.05.2015, 10.05.2016, 09.05.2017, 21.05.2021, 24.05.2022, 09.05.2023, 14.05.2025

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager

dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

(4) 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) Andeler med leilighetsnummer 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 114, 116, 117, 119, 122, 124, 123, 125, 126, 127, 129, 131, samt leilighetsnummer 89 i Skøyenåsveien 13 får midlertidig eksklusiv bruksrett til området utenfor sin leilighet tilsvarende det som dekkes av balkongen over. Andelseier får mulighet til å gjøre endringer på dette området. Det er ikke lov å gjøre endringer på fasade uten skriftlig samtykke fra styret. Det bemerkes at enkelte endringer er søknadspliktige til styret, og eventuelt offentlige instanser.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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) Første setning i første punkt gjelder ikke hvis andelseier overlater bruken av boligen i mindre enn 30 dager per år. Ved slik korttidsutleie plikter andelseier å opplyse styret om kontaktinformasjon til bruker og periode for utleie i forkant av utleien

(3) 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.

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

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

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

(7) Andelseier skal sørge for at bruker av boligen er registrert med telefonnummer og eventuelt epostadresse på borettslagets websider. Andelseier skal sørge for at bruker har godkjent elektronisk kommunikasjon.

(8) 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 mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Andelseier er ansvarlig for å sørge for god ventilasjon i leiligheten sin.
Manglende ventilasjon vil medføre fuktskader som forplanter seg til naboleilighetene og fellesarealer. Dette kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for etter gjeldende erstatningsregler."

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

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Leilighet med nummer 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 4088, 4090, 4091, 4093, 4094, 4096, 4097,4 099, 4100, 4102, 4103, 4105, 5010, 5011, 5012, 5013, 5061, 5062 må beholde sine balkonggulv slik de opprinnelig er. Det innebærer at for disse leilighetene er det ikke tillatt å dekke til brannlukene eller foreta bygningsmessige endringer uten styrets samtykke.

(5) 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.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, for forhold som er forårsaket av tidligere andelseier og som ligger innunder andelseiers vedlikeholdsansvar.

(10) Andelseier er ansvarlig for lufting av radiatorer og andre luftventiler på varmeanlegget. Andelseier er også ansvarlig for å påse at radiatorene til enhver tid er nødvendig festet. Dersom det oppdages lekkasjer fra radiatorer eller varmerør plikter andelseier straks å varsle vaktmestersentralen, deretter styret skriftlig. Ved bytte av radiator og/eller rør i tilknytning til radiator og varmeanlegg skal andelseier søke skriftlig til styret, samt at styret skal gi skriftlig godkjennelse før utskiftning slik at man kan sikre at det ikke byttes til en type som vil føre til ubalanse i varmeanlegget.

(11) For andeler som er nevnt i punkt 4-1(4) vil det være vedlikeholdsplikt for området som andelen har midlertidig eksklusiv bruksrett til.

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

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

(3) 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.

(4) Borettslaget har ansvar for det overordnede vedlikehold av radiatorer, herunder nødvendig utskiftning av radiator og tilføringsrør, for eksempel etter lekkasje.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Valgkomiteen og deres arbeid

9-1 Valgkomiteen

(1) Borettslaget skal ha en valgkomite som normalt skal bestå av 3-5 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for valgkomiteen er 1 år. Valgkomitemedlemmer kan gjenvelges.

(3) Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen velger selv leder blant sine medlemmer.

9-2 Valgkomiteens oppgaver

(1) Valgkomiteen jobber uavhengig av styret.

(2) Valgkomiteen skal legge frem en innstilling til styresammensetning til ordinær generalforsamling i henhold til vedtektene.

(3) Valgkomiteen skal legge frem en innstilling til valgkomitemedlemmer til ordinær general forsamling.

(4) Valgkomiteen skal legge frem en innstilling til delegater til OBOS sin generalforsamling til ordinær general forsamling.

(5) Valgkomiteen skal holde møter så ofte som det trengs. Et valgkomitemedlem, styremedlem eller forretningsfører kan kreve at valgkomiteen samles.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(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.

10-3 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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen og med forslags-, benkeforslags-, tale- og stemmerett. Styret skal legge til rette for en ryddig og forsvarlig behandling av alle forslag, inkludert benkeforslag. 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.

10-6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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
FOR
OPPSAL BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 15.05.13
Sist endret i generalforsamling 14.05.2025

Hver enkelt andelseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir etterkommet. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt boområde. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Husordensreglene inngår som en del av andelseiers forpliktelser iht. borettslagsloven og er utarbeidet for å skape et godt bomiljø i borettslaget. ***Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på andelseiers forpliktelser ovenfor borettslaget iht. Borettslagsloven.***

RO

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl. 23.00 og 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner o.l. Dette innebærer bl.a. at balkongdører og vinduer skal være lukket ved høy lyd i boligen.

2. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 07.00–21.00 mandag til fredag, og mellom 09.00 – 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Dersom slikt arbeid skal utføres, skal det informeres i god tid ved hjelp av oppslag i egen oppgang og nabooppgangene.

3. Selskap/ fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldene ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal naboer i oppgangen varsles og gjerne også nabooppgangene ved oppslag på oppslagstavlene. Dersom noen av beboerne ber om at festen begrenses i stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/ VASK AV TRAPPER

4. Det henstilles til den enkelte å påse at unødig opphold i gangene unngås. Ekkoeffekten i våre trappeoppganger er stor og ofte til sjenanse for beboerne.

5. Vask og renhold av trapper utføres av firma en gang i uken.

6. Beboerne henstilles om å ta inn dørmatten den dagen i uken når trappeoppgangene vaskes, slik at renholdsfirmaet lettere kan utføre arbeidet sitt.

7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen. Dette gjelder for eksempel også sykler og barnevogner. Sykler og barnevogner kan settes i bomberom eller annet egnet kjellerrom. Oppgangene skal ha fri ferdsel ved behov for evakuering eller transport av syke. Dette er regulert av brannforskriften.

AVFALL OG SØPPEL

8. Søppel skal sorteres og pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallshusene. Papir og papp kastes i egne innkast i avfallshusene. Alle søppelposer skal knytes godt igjen. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor avfallshusene. Dersom et avfallshus er fullt, vennligst kast i nærmeste avfallshus der det ikke er fullt.

9. Større pappesker og gjenstander bringes av beboerne til egen kontainer ved borettslagets driftsbygning. Glass/ metall og spesialavfall har også egne kontainere på samme sted. Nøkkel til spesialavfallskontainer lånes hos Oppsal vaktmestersentral.

10. Oppussingsavfall/ bygningsavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.

11. Den enkelte beboer oppfordres til å sortere avfallet sitt i henhold til renovasjonsetatens anbefalinger i de dertil egnede kontainere.

12. Søppel skal ikke settes eller oppbevares i oppganger eller kjeller.

LUFTING – VENTILASJON

13. I den verste kuldeperioden bør en unngå å lufte over lengre tid. Vegger, gulv og tak blir fort sterkt nedkjølt, og det trengs uforholdsmessig mye varme for å varme opp leiligheten slik at en får det lunt og behagelig igjen. Effektiv lufting får en ved å åpne vinduer helt, gjerne med gjennomtrekk i en kort periode. Lufting må ikke skje gjennom entredør til oppgang. Temperaturen i leilighetene kan reguleres ved hjelp av termostatkrana på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi omtrent 18 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller.

14. Våre leiligheter har naturlig ventilasjon. Dette er et vanlig ventilasjonssystem i eldre boliger som våre. Dette systemet fungerer ved at det fra våtrom og kjøkken føres kanal opp over yttertak. På grunn av temperatur- og høydeforskjell skapes et undertrykk i leiligheten. Undertrykket trekker frisk luft inn i leiligheten gjennom ytterveggsventiler i oppholdsrom. Derfra vandrer luft til våtrom gjennom luftspalte under dør eller trekkes ut gjennom lufteluke på kjøkken.

15. Ved denne formen for ventilasjon må det luftes bevisst for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og et lavt energiforbruk. Boliger som er for tette slik at det er dårlig luftutskiftning, kan få sopp-, mugg- eller råteskader, da fuktigheten lagres i ytterveggene.

16. I våre leiligheter er det kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter og resirkulasjon. Det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe.

17. Beboer/ eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

VASKERIET

18. Vaskeriet er åpent hele døgnet alle dager.

19. Retningslinjer for bruk av vaskeriet er oppslått i vaskeriet og skal følges.

PARKERING

20. Vi henstiller til beboerne med parkeringsplasser og garasjer om å benytte disse.

21. Borettslagets parkeringsplasser er forbeholdt de som leier disse. Parkering av biler er forbudt på borettslaget område utenom de oppmerkede parkeringsplassene. Overtredelse kan føre til borttauing uten varsel. Kortere opphold for av- og pålessing tillates, dog slik at det er synlig aktivitet ved kjøretøyet.

22. Beboere plikter å underrette sine besøkende om borettslagets parkeringsbestemmelser.

23. Det er utarbeidet retningslinjer for leie av parkeringsplass og garasje i borettslaget. Disse anses som en del av husordensreglene.

LÅSING
24. Utgangsdørene skal holdes lukket og låst. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f.eks. ved av-/pålessing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren etter endt ærend blir forsvarlig lukket og låst.

25. Selgere og andre uvedkommende skal ikke slippes inn. Borettslaget har reklamekasser ute der leverandører og andre kan legge reklame.

26. Dører til kjeller, loft og vaskeri skal være låst. Fellesareal-, oppgangs- og utebelysning tennes og slukkes automatisk

LOFT OG KJELLER
27. Beboerne skal holde lofts- og kjellerboder ryddige. Taklukene må være lukket når været tilsier det. Tøy som tørkes på loftet må være så godt vridd/ sentrifugert at det ikke drypper på tregulvene. Loft og kjellervinduene skal alltid holdes lukket.

28. Andelseier kan installere strøm i sin bod for egen regning etter forhåndssamtykke fra styret. Det må utføres av autorisert installatør der attest blir framlagt styret etter at elektroarbeider er utført. Tiltaket medfører en månedlig kostnad til andelseier som fastsettes av styret.

29. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander på fellesarealene i kjeller og på loft. Lagring av kortere varighet kan tillates (inntil 4 måneder). Gjenstandene må være merket med navn og dato for når de ble plassert der. Gjenstander som ikke er merket, vil bli fjernet uten forutgående varsel.

OVERLATING AV BRUK
30. Overlating av bruk av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om overlating av bruk. Søknad om bruksoverlating fremsendes gjennom forretningsfører.

DYREHOLD
31. Dyrehold er tillatt og forutsetter registrering. Skjema for registrering av dyrehold fås ved å henvende seg til styret.

32. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

b. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.

c. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

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

e. Alle katter og hunder i borettslaget skal merkes med navn og telefonnummer til eier eller godkjent chip.

33. Nye andelseiere eller leietagere som flytter inn i borettslaget plikter før innflytning finner sted å registrere eventuelle dyr husholdningen har.

34. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyr fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned av balkonger.

35. Dersom reglene for dyrehold i borettslaget ikke etterkommes av beboer, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget, eller at beboer flytter fra borettslaget.

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER
36. Leilighet med nummer 3106,3107,3108,3109,3110,3111,3112,3113,4088,4090,4091,4093, 4094,4096,4097,4099,4100,4102,4103,4105, 5010,5011,5012,5013,5061,5062 må beholde sine balkonggulv slik de opprinnelig er. Det innebærer at for disse leilighetene er det ikke tillatt å dekke til brannlukene eller foreta bygningsmessige endringer uten styrets samtykke.

37. Bygningsmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret. Dette gjelder for eksempel:
- Oppsetting av markiser/ utvendig solavskjerming, parabolantenner.
- Skifte av utgangsdører og vinduer
- Rivning/ flytting av innvendige vegger m. m.
- Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad.

38. Overflatebehandling av balkongdekke og vegger skal kun skje med produkter godkjent/ anvist av styret.

39. Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

40. Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER
41. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å riste tepper, lufte dyner o.l. fra balkongene eller gjennom vinduer.

42. Alle innendørs fellesarealer i borettslaget er røykfrie, inklusive trappoppganger, felleskjellere, alle korridorer, loft og vaskeriet. Ikke kast sneipen ute, men ta den med deg til nærmeste søppelkasse og kast den når gloen er slukket.

43. Alle beboere må verne om plener, beplantning og leke-/parkområde og benytte disse med omtanke. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene og andre dyr grunnet vern mot skadedyr.

44. Det er generelt ikke tillatt med utvendig vask av bil eller andre større kjøretøy på borettslagets område.

45. Unødig bil- og motorsykkelkjøring på anleggets veier er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes kjøretøyer, tilhengere o.l. utenfor oppmerkede felter på anlegget. Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.

46. Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige og helseskadelige væsker i kjeller eller på loft. Gass må ikke under noen omstendighet oppbevares i kjeller på grunn av eksplosjonsfare.

47. Det er ikke tillatt med trekullgrill/ engangsgrill på balkongene. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt.

Oppsal borettslag er andelshavernes eiendom. Det er andelshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 120
OPPSAL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OPPSAL 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.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 14. mai kl. 21:00 og lukker 18. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 18:00 , Oppsal Samfunnshus.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Styret planlegger å avholde et beboermøte rett i forkant av den digitale avstemmingen.

Dette for å gi beboerne mulighet til å stille spørsmål utenom kommentarfeltet i den digitale løsningen.

Det vil også være mulig å å komme med benkeforslag eller forslag til kandidater under beboermøtet. **Forslag må være styret i hende senest ved avslutning av beboermøtet.** Det er ikke anledning til å endre forslag etter at stemmeperioden er startet.

Analoge stemmer (stemmesedler) må være styret i hende senest ved avslutningen av beboermøtet.

Beboermøtet vil avholdes klokka 18:00 den 14. mai på Oppsal samfunnshus.

Saker til behandling
1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024
6. Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025
7. Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025
8. Valg av styre
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite
11. Forslag A) Endring av husordensreglenes punkt 13 (forslag fra styret)
12. Forslag B) Etablere faste parkeringsplasser for MC/moped (forslag fra leil. 3038)
13. Forslag C) Endring av husordensreglenes punkt angående stilletider (forslag fra leil. 4062)
14. Forslag D) Nye radiatorer til alle andeler (forslag fra leil 1060)
15. Forslag E) Etableres blomstereng (forslag fra leil 4085)
16. Forslag F) Endring av vedtektenes punkt 10-5 (forslag fra 4085)
17. Forslag G) Flytte plantekasser utenfor HTV 55 (forslag fra leilnr 3008)
18. Forslag H) Endring av vedtakstidspunkt for styrehonorar (forslag fra styret)

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

I digital avstemming vil det være systemet som fører protokollen og håndterer alle opptellinger i saker.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger styreleder Lars Hertaas som møteleder, og har ansvar for protokollen.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Viser også til Opppsal Vaktmestersentral (OVS) årsrapport og årsregnskap for 2024.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Styrets Årsberetning for 2024.pdf
2. PwC - Revisjonsberetning 2025 - 0120 Oppsal Borettslag.pdf
3. Årsregnskap for 2024 - 0120 Oppsal BRL.pdf
4. OVS Årsrapport og årsregnskap for 2024.pdf

Sak 6

Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kroner 770 000.

Størrelsen på godtgjørelsen er basert på det arbeidet som har vært gjort i styreperioden. Det medfører en reduksjon av den samlede godtgjørelsen som i forrige styreperiode var på totalt 790 000 kroner (740 000 kroner, samt ekstraordinært honorar på 50 000 kroner).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

Sak 7

Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kroner 33 000.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

Sak 8

Valg av styre

Viser til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Styremedlemmene Magnus Bjordal og Svein A. Kjellemo er ikke på valg i år.

Roller og kandidater

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

- Lars Hertaas
  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

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

- Mai Elise Solberg

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

- Randi Vollmerhaus

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

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

- Anders Pedersen

  Valgkomiteen innstiller som ny kandidat

  Informasjon om kandidat:
  Jeg 35 år og jobber som IT koordinator. På fritiden liker jeg å være aktiv og driver med forskjellige aktiviteter som sykling, løping og frisbeegolf.
  Jeg flyttet inn i borettslaget i 2022, og byttet leilighet internt i 2024 fra Skøyenåsveien 26 til Skøyenkroken 9. Oppsal er et veldig fint område med mye grøntområder, nær marka, og jeg har trivdes veldig godt her siden jeg flyttet hit. Dette er et sted jeg vil bo mange år, og jeg ønsker derfor å kunne aktivt bidra til borettslagets videre utvikling, og gjøre det til et godt bomiljø for alle.
- Ellen Margrethe Lunde

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg
- Robin Leite Olaussen

  Valgkomiteen innstiller som ny kandidat

  Informasjon om kandidaten:
  Robin L. Olaussen - 31 år.
  Jeg har 8+ års erfaring innen salg av alle former og farger, og har med dette kompetanse innen behandling av mennesker, kommunikasjon og forhandling blant annet. Jeg har også en gründerspire da jeg har forsøkt, og startet to bedrifter. Ellers er jeg en inkluderende og engasjert person.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - 2025 - Oppsal BRL.pdf

Sak 9

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 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Randi Vollmerhaus

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg
- Svein Arild Kjellemo

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

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

- Magnus L. Bjordal

  Foreslås som varamedlem av styret

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Anne Rikstad

  Valgkomitemedlemmet stiller til gjenvalg
- Knut Cedervall

  Valgkomitemedlemmet stiller til gjenvalg

Sak 11

Forslag A) Endring av husordensreglenes punkt 13 (forslag fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens punkt 13 i husordensreglene står det skrevet:

I den verste kuldeperioden bør en unngå å lufte over lengre tid. Vegger, gulv og tak blir fort sterkt nedkjølt, og det trengs uforholdsmessig mye varme for å varme opp leiligheten slik at en får det lunt og behagelig igjen. Effektiv lufting får en ved å åpne vinduer helt, gjerne med gjennomtrekk i en kort periode. Lufting må ikke skje gjennom entredør til oppgang. Temperaturen i leilighetene kan reguleres ved hjelp av termostatkrana på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi ca 22 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller."

Forslag om å endre teksten slik at ny tekst blir:

I den verste kuldeperioden bør en unngå å lufte over lengre tid. Vegger, gulv og tak blir fort sterkt nedkjølt, og det trengs uforholdsmessig mye varme for å varme opp leiligheten slik at en får det lunt og behagelig igjen. Effektiv lufting får en ved å åpne vinduer helt, gjerne med gjennomtrekk i en kort periode. Lufting må ikke skje gjennom entredør til oppgang. Temperaturen i leilighetene kan reguleres ved hjelp av termostatkrana på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi omtrent 18 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller.

Endringen består i å ta ut "ca 22 grader" og erstatte med "omtrent 18 grader".

Styrets innstilling
Styret har fått og får, også i forbindelse med etterisoleringsprosjektet, stadig tilbakemeldinger om beobere som opplever at det ikke oppnås tilstrekkelig varme i sin leilighet kun ved bruk av sentralvarmesystemet. Ofte er det tiltak som bedrer dette slik at beboer får en temperatur på omtrent 22 grader i sin leilighet. Tiltak her kan både være i leiligheten ved å informere om hvordan det oppnås høyest temperatur, men også ved å justere på den tekniske delen av anlegget.

Det er dog flere leiligheter som det ikke er mulig å få varmet opp slik som husordensreglene forespeiler i dag. Selv med tiltak i leilighet og på den teknisk delen. Dette er også bakgrunnen for behovet for etterisolering.

Styret er av den oppfatning om at husordensreglene endres til å gjenspeile realitetene slik de fremstår.

Styret ønsker å endre denne teksten da dagens bygningsmasse ikke klarer å levere 22 grader til alle leiligheter i borettslaget på veldig kalde dager.

Styret anbefaler at du stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.

Sak 12

Forslag B) Etablere faste parkeringsplasser for MC/moped (forslag fra leil. 3038)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag for generalforsamlingen vdr faste parkeringsplasser for moped/MC. Enn så lenge har vi gode parkeringsmuligheter her men, har merket meg at det i kjølevannet av fjerning av gateparkering har dukket opp flere tohjulinger i borettslaget vårt.

Tenkte derfor at det kunne være en idé og opprette faste plasser til disse, da selvfølgelig mot betaling som kommer felleskapet til gode. På bakgrunn av at man må betale for plassen i 12 mnd, men bare bruker den under halve tiden, så tenker jeg at 1/3 av kostnaden for bilparkering er innafor. Dette blir vel ca 100 kr pr mnd.

Summen må selvfølgelig styret/generalforsamlingen bestemme hvis det blir vedtatt. Men tenkte at ca 100 kr var et greit utgangspunkt.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for forslag, men at det er flere poenger som gjør at styret ikke ønsker å støtte forslaget.

- Forslag vil medføre en oppstartskostnad i form av skilting, oppmerking, samt administrative kostnader i forbindelse med opprettelse av rutiner, digitale objekter, fakturering og så videre.
- Styret er av den oppfatning om at tilbud som ikke alle benytter seg av skal være selvfinansierende (eksempelvis elbillading og vaskeri). Utgiftene forbundet med å ha slike plasser ville medført relativt høye kostnader til administrasjon som gjør at prisen for å leie en MC-plass ville blitt høy.
- Det ville medført økt administrasjon for styret, og således økte kostnader for borettslaget.
- Det ville medført noe redusert kapasitet for de som benytter MC-parkering i dag, da man måtte ha satt av noe større plass per MC.

Styret har nylig økt kapasiteten for MC-parkering med to nye områder utenfor Haakon Tveters vei 47 og Haakon Tveters vei 60. Styret undersøker også videre utvidelse der styret ser at det er behov for det.

Styret støtter ikke forslaget og anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for at det opprettes faste parkeringsplasser for MC/moped

---

Sak 13

Forslag C) Endring av husordensreglenes punkt angående stilletider (forslag fra leil. 4062)

Forslag fremmet av:
leil 4062

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker en presisering og innstramming på støyende arbeid på fredager.

- For det første skal man alltid informere om støyende arbeid, uansett tidspunkt. Mange har etter hvert hjemmekontor og da er det greit å vite hva man kan forvente og tilpasse seg med f. eks. dra på kontoret.•Info. kan være oppslagstavle som finnes i alle oppganger•Lapp i postkasse•Ta kontakt med nærmeste naboer•NB! Støyende arbeid bærer langt, dvs. på tvers av oppganger!
- Støyende arbeid på fredager innskrenkes til kl. 17.00! (07.00-17.00)

Dagens regel;

Ro i leiligheten

Ingen leiligheter, lokaler eller uteområder må benyttes slik at man sjenerer andre borettshavere eller at borettslagets omdømme nedsettes. Det skal være ro i leiligheten fra klokken 2300 til klokken 0600. Det kan gis dispensasjon fra denne regel dersom man på forhånd har innhentet samtykke fra de respektive naboer. Støyende arbeider skal kun skje mandag til fredag mellom klokken 07.00 og 21.00, samt lørdag mellom klokken 09.00–17.00. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slike arbeider skal varsles naboer på forhånd.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for de som opplever støy i forbindelse med oppussing. Det er videre også slik at styret ser at enhver bygningsmasse har behov for vedlikehold. Disse to står opp mot hverandre når det kommer til støy og stilletider.

Styret anser at de stilletidene borettslaget har i dag gir en god balanse mellom behovet for ro, samt behovet for å pusse opp.

Styret er videre av den oppfattelse av en utvidelse av stilletidene kunne fått negative konsekvenser ved at støy ble flyttet til andre tidspunkter/dager. For eksempel ved at støy fredag kveld ble flyttet til lørdag formiddag.

Styret ser dog at det er mange som ikke varsler tilstrekkelig når det er støyende arbeider. Styret vil derfor komme med presiseringer når det kommer til hvordan du skal varsle når du skal ha støyende arbeider.

Styret støtter ikke forslaget og anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å stramme inn støyende arbeider på fredager og at det settes krav om informasjon til naboer.

Sak 14

Forslag D) Nye radiatorer til alle andeler (forslag fra leil 1060)

Forslag fremmet av:
leil 1060

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden det ikke ble noe av etterisolering av blokkene våre. Har jeg et ønske om at hele borettslaget får nye radiatorer.

Hos meg er det 20 gtrader. Når jeg ikke bruker ekstra ovner. Jeg kan legge hånden på radiatorene uten å brenne meg. Jeg betaler ekstra strøm når jeg bruker ekstra varmeovner.

Jeg skulle vel ikke klart å holde hånden min på radiatorene ? Når de står på fullt. Leiligheten min er kald.

Styrets innstilling

Styret er klar over utfordringene med oppvarming av mange av leilighetene i borettslaget. Styret er av den oppfattelse av at det vil kun i enkelte tilfeller, og da i liten grad, hjelpe å montere nye radiatorer i alle leiligheter. Det er styrets mening at økt varmekomfort i leiligheten vil måtte komme via etterisolering.

I tillegg vil dette være en stor kostnad for borettslaget. Det er slik at andelseiere står fritt til, etter søknad, og bytte ut egne radiatorer i sin leilighet.

Når det kommer til varmen radiatorene avgir så er dette styrt gjennom blant annet utetemperatur. Er det varmt ute vil ikke radiatoren gi maksimal varme. Er radiatoren kald/lunken når det er kaldt ute, anbefaler styret at du tar kontakt med Oppsal vaktmestersentral eller styret for å ta en befaring for å se på løsninger.

Sekundært er det slik at ved et prosjekt av denne størrelsen vil det være behov for å utrede konsekvensene av forslaget først, slik at generalforsamlingen har tilstrekkelig informasjon til å fatte et vedtak. Forslag er i sin nåværende form, mest sannsynlig, ikke gyldig hvis det blir vedtatt.

Styret støtter ikke forslaget og anbefaler at du stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bytte ut radiatorene i alle andelene.

Sak 15

Forslag E) Etableres blomstereng (forslag fra leil 4085)

Forslag fremmet av:
4085

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget vårt har store og fine grøntarealer til stor glede for beboerne. Samtidig består store deler av disse arealene av gressplen og en omdisponering av noe av dette til blomstereng vil kunne tilføre økte verdier. En blomstereng vil kunne være til stor glede for beboere, både til glede for barn og voksne, samtidig som det vil være et godt tiltak for å ivareta naturmangfoldet. Det finnes i dag mulighet til å kjøpe inn blomsterfrøblandinger av stedegne arter og for oss som bor på Østlandet betyr det for eksempel blåklokker, engsmelle, rødkløver og prestekrager. Det finnes veiledere for hvordan anlegge og hvordan man skal skjøtte blomsterenger. Forslaget medfører en innledende investeringskostnad, men på sikt vil dette utjevnes da driftskostnaden blir lavere enn for stell av gressplen da blomstereng kun skal slås en til to ganger i løpet av en sesong. Før fantes det blomsterenger overalt i Norge, men dette er noe som holder på å forsvinne. Ved at borettslaget omdisponerer et område for dette vil vi kunne bidra til å bevare en viktig del av vår kulturarv, ivareta matfatet til viktige insekter som humler og bier, og vi vil kunne få et enda bedre uteområde enn det vi allerede har i dag.

Lenker i forslaget:
- Blomsterfrøblandinger: https://www.lahumlasuse.no/produkt/blomsterengfro/
- Veileder for anlegge blomstereng:
https://www.nibio.no/tema/landskap/nibio-landvik-norsk-kompetansesenter-for-blomstereng-og-naturfro/praktiske-rad-ved-
//
https://www.nibio.no/tema/landskap/nibio-landvik-norsk-kompetansesenter-for-blomstereng-og-naturfro/skjotsel-av-blomste

Styrets innstilling

Styret har i de senere årene fått flere tilbakemeldinger som omhandler samme tematikk. Styret har således i de siste årene gjort endringer i hvordan og hvor ofte gresset klippes. Det er blitt mer fokus på å ta vare på områder med særegne kvaliteter, herunder blant annet blomsterenger, og forsøke bidra til styrking av disse områdene. Det er gjort arbeid for å ta frem stedlige blomster, busker og trær som gir egenhet til området de står i og som bidrar til naturmangfoldet.

Styret har videre hatt fokus på at uteområdene skal forvaltes på en måte som tar vare på naturmangfoldet, og spesielt da insekter som har utforende tider. Dette gjenspeiles også i nyinnplanting der styret forsøker å finne alternativer som er stedlige, allergivennlige, bra for innsektene og som også bidrar til drenering av jorda slik at vi tar vare på eiendommen.

Samtidig er det delte meninger blant de tilbakemeldingene styret mottar når det kommer til hvordan uteområdene skjøttes. Der noen, for eksempel, ønsker at gresset skal få vokse vilt, vil andre ha en mer striglet gressplen. Styret forsøker å veie disse to opp mot hverandre.

Rent konkret mot forslaget så har styret de senere årene, i samarbeid med vaktmestersentralen og gartner, sørget for å ta vare på blomsterenger der de naturlig har etablert seg. Gjerne i godt samarbeid med beboere. Det gjelder for eksempel uten Skøyenkroken 3, bak Haakon Tveters vei 41-45 og bak Haakon Tveters vei 74-78.

Styret ser nytten av forslaget og anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Det etableres blomstereng med stedegne arter på område(r) som er egnet på borettslagets grøntarealer. Dersom det finnes tilskuddsordninger eller blir lyst ut nye tilskuddsordninger som kan dekke denne type tiltak oppfordres styret til å søke om dette.

Sak 16

Forslag F) Endring av vedtektenes punkt 10-5 (forslag fra 4085)

Forslag fremmet av:
4085

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens punkt 10-5 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.

Forslag til nytt punkt 10-5 Møterett:
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen og med forslags-, **benkeforslags-**, *tale- og stemmerett.* **Styret skal legge til rette for en ryddig og forsvarlig behandling av alle forslag, inkludert benkeforslag.** *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.*

Begrunnelse:

Ved fjorårets ekstraordinære generalforsamling ble det en diskusjon og uenighet i vedtektenes betydning, og om beboerne/andelseiere kunne komme med forslag til alternative vedtak i en sak, såkalte benkeforslag. Ved denne endringen så presiseres det at andelseiere har rett til å komme med benkeforslag. Dette tillegget må forstås som at man ved saker til behandling i ekstraordinær generalforsamling også kan komme med benkeforslag i en sak. Med forslag er det i denne sammenheng ikke snakk om innsending av saker til behandling, som beskrevet i §10-3 i vedtektene, men om benkeforslag i saker som er satt opp til behandling. Vi mener dette vil kunne styrke andelseieres mulighet til å medvirke på generalforsamling, at det vil berike diskusjon og styrke de vedtakene som blir fattet. Ved å tildele styret ansvaret for forsvarlighet ved prosess for behandling vil dette innebære at det tilfaller dem å legge til rette for at det ikke skal gå i strid med øvrige føringer i lov og forskrift.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til nytt punkt 10-5 i vedtektene.

Styret anser at endringen ikke medfører vesentlig endring. Styret er av den oppfatning at endringen gir en god presisering av styrets rolle, samt behandlingen av forslag på generalforsamlingen.

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.

Sak 17

Forslag G) Flytte plantekasser utenfor HTV 55 (forslag fra leilnr 3008)

Forslag fremmet av:
3008

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Plantekasser utenfor HTV 55

Det er ønskelig at disse kassene flyttes vekk fra våre verandaer.

De kan eventuelt flyttes mellom eller i enden av blokkene.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at det er opp til generalforsamlingen å vedta en eventuell flytting av plantekassene.

Ved positivt vedtak fra generalforsamlingen vil styret sørge for å flytte plantekassene fra dagens plassering ved Haakon Tveters vei 55.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.

Sak 18

Forslag H) Endring av vedtakstidspunkt for styrehonorar (forslag fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å endre når generalforsamlingen vedtar styrets honorar.

Per i dag er det slik at generalforsamlingen vedtar styrets honorar på etterskudd. Det vil si at honorarer for arbeidet styret har gjort i styreperioden mai 2024 til mai 2025, først blir vedtatt av generalforsamlingen i mai 2025.

Styret ønsker å endre dette slik at styrehonoraret blir vedtatt forskuddvis med løpende utbetalinger gjennom styreperioden. Det vil si at honoraret for perioden mai 2025 til mai 2026 vedtas på generalforsamlingen i mai 2025.

Endringen medfører at på årets generalforsamling blir det både behandlet styrehonorar for forrige periode (mai 2024 til mai 2025), samt styrehonorar for påfølgende periode (mai 2025 til mai 2026). Virkningen er at beslutningstidspunkt endres fra etterskuddsvis til forskuddsvis.

Bakgrunnen for endringen er følgende:

-

Styrearbeidet tar stadig mer tid, og krever stadig mer av styremedlemmene. Det er derfor ønskelig å se på muligheten for å utbetale honoraret jevnlig i styreperioden. Utbetaling av honorar krever generalforsamlingens vedtak, og dermed må generalforsamlingen vedta dette forskuddsvis.

Basert på innspill fra forretningsfører OBOS, er styret gjort oppmerksom på at det blir mer og mer vanlig med såkalt ekstern ledelse (daglig ledere eller styreledere). De som jobber med dette, forventer løpende betalinger for sitt ansvar og arbeid. Det nye prinsippet vil være i tråd med en slik praksis.

Styret foreslår at styrehonorarer for neste styreperiode settes til 797 000 kroner (årets styrehonorar på 770 000 kroner x Konsumprisindeks/KPI for februar 2024-februar 2025 som er 3,6 prosent).

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar et styrehonorar for neste styreperiode (mai 2025-mai 2026) på 797 000 kroner.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 2024-2025

Styret og borettslagets websider
Du kan finne informasjon om styret, borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på oppsalborettslag.no eller ved å bruke appen Vibbo. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen viktig og nyttig informasjon.

Styret
Leder Lars Hertaas i HTV48 valgt for 2023-2025
Nestleder Randi Vollmerhaus i HTV58 valgt for 2023-2025
Styremedlem Magnus Bjordal i HTV50 valgt for 2024-2026
Styremedlem Svein Arild Kjellemo i HTV74 valgt for 2024-2026
Styremedlem Mai Elise Solberg i HTV48 valgt for 2023-2025
Varamedlem Ellen Margrethe Lunde i HTV76 valgt for 2024-2025
Varamedlem Live Maria Støen i SKV21 valgt for 2024-2025

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert **Svein Arild Kjellemo i HTV74 valgt for 2024-2025**
Delegert **Randi Vollmerhaus i HTV58 valgt for 2024-2025**

Valgkomiteen
Medlem **Aleksandra Berg i HTV76 valgt for 2024-2025**
Medlem **Knut Cedervall i HTV49 valgt for 2024-2025**
Medlem **Anne Rikstad i SKV20 valgt for 2024-2025**

Generelle opplysninger om Oppsal Borettslag
Borettslaget består av 598 andelsleiligheter.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.-nr. 948544474. Borettslaget ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårdsnummer / Bruksnummer
144 / 1015, samt 146 / 238 og 239
Første innflytting skjedde i 1954, og tomten ble kjøpt i 1986

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget har ingen ansatte.

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

Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS (PwC).

*** BORETTSLAGETS ØKONOMISKE SITUASJON ***

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

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Vesentlig avvik for driften i forhold til budsjett
Driftsinntektene er tilsvarende budsjett.
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak noe høyere vedlikeholdskostnader og avskrivninger(hvor sistnevnte ikke påvirker likviditeten). **Finanskostnader** er litt høyrere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak økt låneopptak. Styret har fokus på å minimere lånekostnader ved å reforhandle renter løpende.

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

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

De disponible midlene ble påvirket i vesentlig grad av krav fra Hafslund Celsio angående feilberegninger de hadde gjort i årene 2022-2024. Dette er krav som styret bestrider og er i prosess med, men kravet blir ført som en kortsiktig gjeld og kostnadsført iht. gjeldende regler. Derfor blir de disponible midlene negative, men styret har god kontroll på situasjonen inkludert forskjellige muligheter til å løse eventuelle utfordringer i påvente av avklaring.

Styrets vurdering av borettslagets økonomiske situasjon
Styret viser til sin redegjørelse under styrets arbeid for detaljer.

Styret mener borettslagets driftes forsvarlig, med fokus på riktig felleskostnadsnivå basert på borettslagets forventede kostnader.
Styret har fokus på å gjennomføre hensiktsmessige tiltak for å opprettholde et godt vedlikeholdsnivå på byggingsmassen, og imøtekomme offentlige krav knyttet til dette.

KORTSIKTIGE PLANER (BUDSJETT FOR 2025)
Tallene for budsjett finner eierne i årsregnskapet i kolonnen til høyre, og er til eiernes orientering og er en forutsetning for forsvarlig drift av borettslaget.

Større vedlikehold
Styret legger opp til kostnader til større vedlikeholdsprosjekter tilsvarende ca. kr. 35,5 millioner, som finansieres med låneopptak.

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

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

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

Lån
Oppsal Borettslag har lån i OBOS Banken, hvor av et såkalt grønt lån med bedre betingelser (viser til note for detaljer). Styret har lagt gjeldende rentenivå til grunn for kostnadene i budsjett, men forventer en rentenedgang i løpet av kommende år.

Oppsal Vaktmestersentral
Borettslaget er medeier i Oppsal Vaktmestersentral, som leverer borettslagets vaktmestertjenester. De som ønsker ytterligere informasjon om sentralen, kan henvende seg til styret.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnadene til borettslaget. Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025, og en økning av grunnleie på parkering/garasje på 10%.

Styrets Årsberetning for 2024

Oppsal borettslag er, og skal fortsette å være, et godt sted å bo. Styret arbeider hver dag for å sørge for dette. Oppgavene som styret tar tak i stammer ofte fra alle tilbakemeldingene vi får fra dere som bor her. De kommer til alle døgnets tider, og en liten titt inn i postkassen - besvares til alle døgnets tider. De fleste raskt, mens andre nok vil oppleve en viss "treghet". Noe som i de aller fleste tilfeller skyldes kompleksitet og innhenting av kompetanse styret ikke besitter for å kunne svare. Styret setter pris på, og ønsker tilbakemeldinger fra beboere – det er bare slik vi kan jobbe for å gjøre borettslaget til et godt sted å bo.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 sendt/besvart ca 4200 e-poster og Vibbo-meldinger. Det er også avholdt 15 styremøter, 5 informasjonsmøter for beboere (for alle eller utvalgte adresser) samt 3 årsmøter hvorav 2 var ekstraordinære.

Sakene styret behandler fordeler seg på områder som beboerhenvendelser, prosjekter, økonomi og HMS. I tillegg er det avholdt beboermøter, budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører fra OBOS, årlig samarbeidsmøte med Oppsal vaktmestersentral, samt flere møter i forbindelse med prosjektene.

Oppfølgingsmøter med leverandører/mulige leverandører har vært hovedsakelig i forbindelse etterisoleringsprosjektet. Disse har vært gjennomført på dagtid, delvis fysisk og delvis digitalt. I tillegg har det vært gjennomført flere befaringer og oppfølging gjennom hele året.

Det er også lagt ned mye tid og arbeid i å få en avklaring på fremtidig selskapsform for våre vaktmestere.

Boligmassen

De første blokkene ble ferdig for innflytting for 70 år siden. Første innflytning var i mars 1954. Dette merkes ved at det er stadig behov for vedlikehold. Styret er av den oppfatning at vedlikeholdet er tilstrekkelig, men ser samtidig at det nok vil være noe større behov i de neste årene.

Styret har i 2024 ferdigstilt monteringen av taksikringssystem på våre blokker. Erfaringene etter ferdigstillingen tilsier at systemet tilfredsstiller de nødvendige kravene for sikring ved arbeid på tak og gjør arbeid på takene lettere, sikrere og mer effektivt. Taksikring er viktig i forbindelse med kontroll av solcellepanel, arbeid i forbindelse med skadedyrbekjempelse, samt generelt vedlikehold.

I tillegg til dette har styret, i samarbeid med Oppsal vaktmestersentral, tatt i bruk drone i forbindelse med inspeksjon av takene. Det betyr at tiden som det er arbeidere på takene minskes da det har bedre kontroll på hvilket arbeid som skal gjøres før de går opp på takene.

Styret har også gjennom flere år vært klar over økende utfordringer med måker i borettslaget. Styret har fortsatt søkelys på dette på grunn av de mange tilbakemeldingene som kommer fra beboere, men ser samtidig at arbeidet som har blitt gjort i de foregående årene ser ut til å dempe ulempe måkene påfører beboere. Styret poengterer samtidig at

måkene er fredet og at det er regler rundt hva som er lov å gjøre. Styret forholder seg til de enhver tid gjeldende regler.

Garanterte felleskostnader

Det ble på en ekstraordinær generalforsamling i januar vedtatt å gå ut av avtalen med OBOS Factoring om garanterte felleskostnader. Dette ble gjort da OBOS Factoring økte sine gebyrer betraktelig fra 1.1.24.

Status er at andelseierne i stor grad betaler på forfall. I tillegg er det rundt 20 prosent av oss som betaler før forfall. Og gjerne opp mot en måned før forfall. Det betyr at borettslaget til enhver tid har rundt 500 000 kroner på konto som er betalt før forfall. Samtidig er det omtrent 80 000 kr som har forfalt, men som ikke er innbetalt.

I sum gjør dette at borettslaget har spart tilsvarende som beregnet i papirene fra den ekstraordinære generalforsamlingen, samtidig som borettslaget får en hyggelig rentegevinst på det som blir betalt på forhånd.

Økonomi

Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi.

Borettslaget har sunn økonomi. Det er dog, som kommunisert, et økende behov for vedlikehold de nærmeste årene og styret gjør tiltak for å forberede borettslaget på økte kostnader i årene fremover.

Styret gjennomgår regelmessig borettslagets utgifter. Blant annet ved å gjennomgå de avtalene borettslaget har, sørge for lavest mulig rente på de lånene borettslag har, samt andre tiltak for å redusere kostnadene.

Konkret kan det blant annet nevnes at ved å sørge for å ha borettslagets bankinnskudd på den kontoen med høyeste mulig rente har vi fått omtrent 70 000 kr i ekstra renteinntekter i 2024.

Styret nedbetalte i desember 2 millioner kroner ekstra på lånet. Styret vil samtidig vurdere tilsvarende grep når salget av leiligheten i Skøyenåsveien 13 er endelig fullført i februar.

Ellers er det budsjettert med låneopptak til neste år i forbindelse med utskifting av oppgangsdører, rehabilitering av tak, samt endring av balkonginnfestingen.

Det ble på slutten av 2024 mottatt et krav fra Hafslund Celcio Oslo om etterfakturering av kostnader til fjernvarmeleveranse for perioden 2022 og frem til 2024. Grunnlaget for kravet er at Hafslund Celcio Oslo mener at borettslaget har betalt for lite for leveransen av fjernvarme til borettslaget. Kravet var opprinnelig på 738 710 kroner (det har i 2025 blitt oppjustert til 1,1 millioner kroner). Styret er ikke enig i kravet og er i dialog med Hafslund.

Det er styrets vurdering at det vil være behov for årlige justeringer av felleskostnadene fremover. Basert på den informasjonen styret sitter på per nå vil økningen være i sjiktet 5-10 prosent per år de neste årene.

Åpent styrekontor

Styret har noenlunde jevnlig hatt "åpnet styrekontor" gjennom året. Stort sett hver onsdag utenfor skoleferier og andre helligdager.

Åpent styrekontor har besøkende, og styret anser dette som en god kanal ut mot beboerne.

Etablering av vannmålere i alle blokker

Styret gikk i gang med montering av vannmålere i alle blokker i mars. Alle målerne var på plass rundt påsketider.

Med dette som bakgrunn har vann- og avløpsetaten gjort en ny beregning av våre avgifter for de månedene i 2024 hvor vi nå er måleravlest for vannforbruket. Det gir en redusert avgift til vann og avløp på rett under 750 000 kroner. I 2025 blir reduksjonen beregnet ut fra hele året.

Styret oppfordrer alle til å bli bevisste sitt vannforbruk, og å redusere sitt vannforbruk der det er mulig. Reduksjon i vannforbruket vil direkte redusere borettslaget kostnader. Og så er det viktig at du tar kontakt med styret eller Oppsal vaktmestersentral hvis du har kraner som lekker eller en do som renner.

Dekk og mc lagring i fyrhuset

Dette er et populært tilbud som fylles opp hvert år. Styret er i gang med å øke kapasiteten her slik at enda flere kan nyte godt av dette tilbudet.

Det betyr at det i år er kjøpt inn dekkreoler til 12 nye sett med dekk. Det er også kjøpt inn jekk slik at man kan bytte dekk selv om du ønsker det.

Når det kommer til lagring av mc vil det i løpet av 2025 bli gjort endringer som gjør at kapasiteten øker med 5-6 mc'er.

Ny andel i Skøyenåsveien 13

Styret fikk i oppdrag av generalforsamlingen å omgjøre og selge dette fellesarealet. Dette arbeidet ble fullført mot slutten av 2024 og overtagelse er i starten av 2025. Vi ønsker våre nye andelseiere velkommen.

Arbeidet har tatt tid og styret er fornøyd med å ha kommet i mål. Totalt sett gir salget en pen gevinst for borettslaget. Styret vil vurdere å betale ned ekstra på borettslagets lån for inntektene.

Støy

Styret får jevnlig tilbakemeldinger fra beboerne som går på støy fra naboer. Dette er både kortvarig støy i forbindelse med oppussing, men også støy fra det å bo - det vil si tv, musikk, støy fra barn og så videre.

Våre leiligheter har ikke særlig til lydisolasjon og lyd sprer seg godt innad i blokka. Det er ofte slik at støy kan komme fra andre steder enn det en først tror.

Styret oppfordrer dermed alle til å vise hensyn med tanke på støy. Sørg for å varsle hvis du planlegger oppussingsarbeid eller fest.

Så er det slik at når du bor i et borettslag så må det forventes noe støy. Vi må alle regne med å høre lyder fra naboen og at lydnivået varierer fra leilighet til leilighet. Det støyer naturligvis mer fra for eksempel en barnefamilie enn fra en enslig beboer. Barn har lov til å være barn og dermed må du også tåle mer støy fra barn enn fra andre. Det sagt, så kan man forvente mer av større barn.

Styret oppfordrer til dialog mellom naboer, da det erfaringsmessig løser mye. Styret kan også være behjelpelig hvis ønskelig.

Oppsal vaktmestersentral

Styret har et godt samarbeid med Oppsal vaktmestersentral. Styret arbeider kontinuerlig for å bedre tjenestene som leveres borettslaget.

Borettslaget har de senere årene arrangert "vaktmesterdagen." En dag i september hvor vi gjør litt stas på våre vaktmestere. I 2023 med innleid kokk for en bedre italiensk lunsj og i 2024 med en stand up komiker.

Parkering og elbilladere

Det har blitt en sterk nedgang av andelseiere som står på venteliste for parkeringsplass. Dette har sammenheng med at når det flytter inn nye personer i borettslaget så har de ofte ikke bil, samt at det er flere som kvitter seg med bilen sin. Blant annet får vi informasjon om at bilkollektivet sine biler på oversiden av vaskeriet er svært godt brukt.

Det gjør at det i praksis ikke er venteliste på parkeringsplasser når vi er i overgangen mot 2025. Enkelte områder har noe ventetid. Ellers er ventetiden ofte kun noen uker. Dette er i sterk kontrast til det vi så for kun få år siden da vi hadde opp mot 80 på venteliste og godt over 2 års ventetid. Garasjer er unntaket, der ventetiden er svært lang.

I 2024 ble det også flere parkeringsplasser som fikk mulighet til å lade elbil. Både plassene ved flaggstanga/Haakon Tveters vei 42 og utenfor Skøyenåsveien 17 og 19 fikk mulighet til å lade elbil. Det har gjort at styret igjen har åpnet for at ladbare hybridbiler kan få stå på slike plasser. Per i dag har vi 93 parkeringsplasser med mulighet for å lade elbil. I tillegg kommer de 8 plassene der du kan lade, men må flytte bilen etter bruk.

Kommunen

Styret har i de senere årene hatt utstrakt dialog med kommunen angående prosjekter som påvirker borettslaget. Dialogen med kommunen krever mye tid og ressurser fra styret.

Styret har hatt flere befaringer og møter med kommunen og har også hatt utstrakt skriftlig korrespondanse med kommunen. I 2024 var det hovedsakelig angående kommunens arbeider i Skøyenåsveien og at borettslagets parkeringsplasser i Skøyenåsveien er delvis på kommunal grunn.

Arbeidet langs Skøyenåsveien

2024 var også året der kommunen avsluttet sitt arbeid i Skøyenåsveien. Det betydde blant annet at 23 av parkeringsplassene ble flyttet noe vekk fra veien da plassene sto delvis på kommunal grunn. Etter en avtale med bymiljøetaten ble arbeidet bekostet av kommunen,

samtidig som styret benyttet muligheten til å montere opp lademuligheter for parkeringsplassene. Denne kostnaden ble tatt av borettslaget, men ble samtidig støttet av kommunen gjennom støtteordning for anlegging av ladepunkter for elbil med totalt 184 000 kroner.

I tillegg anla kommunen fortau videre fra Skøyenåsveien 21 og til Skøyenåsveien 17. Bussholdeplassen i Løypeveien ble også flyttet til gavlveggen Skøyenåsveien 32.

Samtidig med arbeidet har også styret anlagt infrastruktur som krysser Skøyenåsveien. Dette er til fremtidig bruk og mest nærliggende er nye fiberkabler og kabler til solceller på takene i Skøyenåsveien 12-32.

Kommunikasjon

Styret ser positivt på at flere benytter digitale kanaler, noe som gjør at styret kan ha en tettere kontakt med beboere, samtidig som det bidrar til å lette styrets arbeid.

Styret har en klar strategi på å sørge for riktig og god informasjon til beboerne og den digitale kommunikasjonen er et ledd i dette. Styret oppfordrer beboere til å benytte seg av borettslagets websider som hovedkilde til informasjon om borettslaget. Det kommer stadig nye verktøy som sikrer at styret kan nå beboerne og grupper av beboere på en enklere måte.

Styret anbefaler derfor alle om å sjekke at de har korrekt telefonnummer og epostadresse registrert slik at man får informasjon gjennom digitale kanaler. Det er også mulig å legge til pårørende og medboere slik at flere kan motta denne informasjonen.

Det sagt, så vil styret fortsette å sikre alle beboere viktig informasjon gjennom oppslag og andre kanaler. Styret er også bevisst på at det er flere beboere som ikke er komfortable med digital kommunikasjon. Styret vil fortsette å sikre at nødvendig informasjon når ut til disse gjennom å dele ut viktig informasjon i postkassen. Styret minner også om at Oppsal vaktmestersentral har kontor i Løypeveien 2 som er åpent på dagtid.

Styret minner om at verken årsmøteinnkallingen eller protokollen nå blir distribuert til alle slik som tidligere. Ønsker du innkallingen i postkassen må du ta kontakt med styret som sørger for dette.

Etterisoleringsprosjektet

Prosjektet med å etterisolere fasadene ble ikke vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen på høsten, og i prosessen rundt prosjektet, samt i tilbakemeldingene styret ba om, var det flere som påpekte informasjon om anbudene. Her kommer derfor et oppsett på det rimeligste tilsvaret (53,8MNOK) basert på langblokkene (SKV 12-32):

- Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging 4 330 000
- Riving av 86 balkonger 1 209 375
- Oppføring av 86 nye balkonger 23 633 875
- Etterisolering fasader (5053 kvm) 10 258 812
- Nye tak inkludert takvinduer og div beslag 9 879 373
- Rehabilitering av 24 luftepiper 1 111 354

- Diverse elektrisk, ventiler mm 2 185 186
- Nye inngangspartier/-dører 11 stykker 1 170 400

Styret ba ikke om pris på oppføring av dagens balkonger etter isolering av fasadene, da man fikk opplyst om at et slikt arbeid ville være vesentlig dyrere enn nye innglassede balkonger.

Styret arbeider videre med de delene av prosjektet som må utføres, herunder utskifting av utgangsdører, utbedring av balkonginnfestingen og rehabiliteringen av tak.

Disse prosjektene er i startfasen og styret holder på å innhente tilbud for prosjektledelse. Utgangsdører og tak er også søknadspliktig til plan- og bygningsetaten. Per nå er det ikke avklart når prosjektene starter, men ytterligere informasjon blir gitt når det er klart.

Fjernvarme

Styret samarbeider godt med Oppsal vaktmestersentral for å optimalisere driften av fjernvarmesystemet. Det er flere som opplever utfordringer med tanke på varmen i leiligheten og styret oppfordrer dem til å ta kontakt. Kun slik kan vi se på hvilke muligheter det er for å forbedre dette. Det sagt, så er det utfordringer flere steder med å oppnå tilstrekkelig varme som nevnt i husordensreglene.

Det er også varslet fra Hafslund Celsio at de sier opp avtalen vi har med dem og at de vil overføre oss til en standardavtale for borettslag. Dette vil potensielt gi en økning i fjernvarmekostnadene for borettslaget fra 1.1.2026 på opp mot 40 prosent (i 2023 brukte vi fjernvarme for 4 millioner kroner, så en økning på 1,6 millioner kroner årlig er ikke usannsynlig). Styret vil gå i dialog med Hafslund for å se på mulighetene her.

En slik økning vil naturligvis også kunne bety økning i felleskostnadene for å dekke inn denne økningen. Styret vil komme tilbake med ytterligere informasjon så snart vi har mer konkret informasjon.

Fyrhuset // vaskeribygningen

Det har vært gjort arbeider i fyrhuset i løpet av året. Det har blitt ryddet og malt. Her har også det elektriske blitt gjennomgått og modernisert, et arbeid som fortsetter. I tillegg er det gjort et stort arbeid med selve fyringsinstallasjonene.

Arbeidet er gjort for å sikre stabil drift av fjernvarmeanlegget, sørge for eiendommen og HMS for de som arbeider i bygget. Arbeidet fortsetter i 2025.

Uteområdene våre

Det har blitt gjort mye arbeid på uteområdene våre. Det har vært en økning i behovet for å felle trær på grunn av fare for mennesker eller eiendom. Dette vil fortsette også i 2025 da det er flere trær som må felles av samme grunn som over og på grunn av sykdom. I tillegg er det også flere trær som har blitt beskjært kraftig da de har mistet store grener når det har vært sterk vind. Styrets retningslinjer tilsier at når man feller ett tre så plantes det inn ett nytt.

Styret ønsker en aktiv bruk av våre flotte uteområder og forsøker å tilrettelegge for dette.

I tillegg benytter vi Oppsal Vaktmestersentral til plenklipping, hekkeklipping og annet forefallende sommerarbeid. På vinterhalvåret er det Oppsal Vaktmestersentral som utfører snømåking og strøing av våre plasser og veier.

Styret har i de senere årene arbeidet for å bedre vilkårene for insekter. Blant annet har vi satt av områder der gresset har fått vokse friere og blomster får komme opp, og at dette får stå i lengre tid før det klippes. Styret får stadig tilbakemelding fra beboere om at insekter har vanskelige kår for tiden og vil derfor fortsette dette arbeidet årene fremover.

I 2024 ble det plantet inn hekk rundt lekeplassen for å erstatte hekken som måtte delvis fjernes på grunn av arbeidene i veien rundt lekeplassen. Det er i tillegg plantet inn nye trær på lekeplassen. I forbindelse med dette arbeidet har borettslaget fått støtte fra OBOS på omtrent 130 000 kroner.

Styret setter stor pris på tilbakemeldinger og innspill fra beboere vedrørende uteområdene. Styret jobber kontinuerlig med å opprettholde de flotte uteområdene våre, men også fornye og forbedre der det er behov for det, og da kommer beboeres ønsker og innspill særlig til nytte. Eksempelvis får vi inn flere bærbusker til våren, vi skal bekjempe fremmedarter på uteområdene våre og vi skal jobbe videre med en plan for gressklipping som tar hensyn til insekter på en bedre måte, for eksempel gjennom videreføring av blomsterengene vi har hatt de siste årene.

Det er fortsatt noen utfordringer med parkering som er til hinder for andre beboere og - viktigere - for nødtjenestene. Styret arbeider for å sikre at dette ikke skjer gjennom dialog med de som feilparkerer, informasjon til beboere, samt skilting.

Solceller og batteri

Solcellene har produsert som forventet i løpet av 2024. Samtidig har batteriene gjort at vi har klart å maksimere inntektene fra solcellene. Styret er i kontinuerlig dialog med leverandør for å sikre at løsningen fungerer optimalt.

De beregningene styret har gjort, spesielt da i forbindelse med etterisoleringsprosjektet, tilsier at inntektene er tilsvarende det som var forespeilet og at borettslaget har en inntekt som overstiger utgiftene på anlegget (dette selv når det tas inn høy rente).

Årlig vedlikehold av byggene

Styret sørger for jevnlig kontroll og vedlikehold av alle våre bygg.

I år har fasadene fått seg et nytt strøk maling der behovet var til stede. Arbeidet ble avbrutt grunnet fuktig vær. Resten skal tas i 2025. Det er stort sett rundt balkongene at malingen flasser av.

Takene har blitt inspisert med drone. I etterkant har punktene som ble funnet blitt rettet opp av firmaet vi bruker til å sjekke takene våre. Takarbeid har blitt lettere og tryggere i år etter at vi nå har moderne sikringssystem på alle våre tak. Det gjør at det er mulig å komme til på flere steder og at det er lettere å utføre vedlikehold.

I tillegg benyttes systemet i forbindelse med måke-tiltakene vi har på våre tak.

Styret har også avtale om skadedyrbekjempelse utendørs. Det er plassert ut åtebokser som blir kontrollert jevnlig. Det har vært en jevn nedgang av funn i disse boksene de senere årene. Det er med andre ord svært få funn.

Beboertilbud

Øvingslokalet i fyrhuset er blitt et populært tilbud. Øvingslokalet er i bruk daglig.

Vaskeriet er et godt brukt tilbud i borettslaget. Kostnaden lå, på slutten av 2024, på 12 kroner per vask og 10 kroner per tørk. Vaskeriet er åpent alle dager og til alle døgnets tider. Styret har også montert en TV med de fleste kanaler som Telia leverer. I tillegg har også velvillige beboere laget et lite bibliotek av barnebøker samt tegnesaker på oppholdsrommet som er i vaskeriet.

Vaskeriet har en reservasjonsløsning som kan benyttes: http://vaskeri.oppsalborettslag.no eller du kan dukke opp å vaske med de maskinene som er ledig.

Styret oppfordrer til å bruke vaskeriet.

Treningsapparatene nedenfor driftsbygningen er et lavterskeltilbud for beboerne i borettslaget og både unge og voksne benytter seg av disse.

Brebånd og TV

Borettslaget har en avtale om levering av TV og internett til alle andeler i borettslaget. Avtalen løper ut 2025.

Fibernettet til andelene er borettslagets eiendom. Under avtaletid har Telia en eksklusiv rett til å tilby tjenester over nett. Etter avtalens slutt kan borettslaget velge å fortsette med Telia eller velge ny tilbyder av TV og/eller internettleveranse.

Sosiale arrangementer

I 2024 fylte borettslaget 70 år og det ble feiret på behørig vis! Lørdag 14. september arrangerte styret en utvidet markedsdag med tilbydere som tidligere markedsdager, men spesielt for den store dagen var et program med taler og underholdning fra en spesialbygget scene på lekeplassen, som OVS laget for anledningen. De mange frammøtte fikk førsteklasses musikk fra borettslagets egne musikere, trylleshow, taler og historisk foredrag, samt utstilling av bilder fra Oppsal. Vi kunne nyte god mat, strålende vær og hyggelig samvær.

Styret arrangerte i april kjeller- og loftsrydding med komprimatorbiler, gjenbrukstelt og dugnad, med servering som avslutning. Det var også en runde med komprimatorbiler og gjenbrukstelt i september.

Styret takker for deltagelse og setter stor pris på det bidraget som blir gjort gjennom dugnaden for å forskjønne våre uteområder. Samtidig med dugnaden har det vært satt opp gjenbrukstelt der vi kan sette fra oss ting som er i god stand, men som vi selv ikke trenger. Kanskje naboen kan få bruk for det i stedet. Det er etablert en ordning med eget telt for klær og sko, et positivt tiltak. Styret takker for hjelpen til å holde orden i disse teltene og ser at de er mye brukt. Gjenbrukstelteне vil fortsette å dukke opp noen dager før dugnad og komprimatorbilene.

Styret har fått mange positive tilbakemeldinger både på 70-års markeringen, men også de andre sosiale arrangementene i løpet av året, som dugnad med sosialt fellesskap, og nytt tiltak med julegrantenning.

Styret stiller seg positive til beboeres initiativ og ideer til sosiale aktiviteter. Dette bidrar til godt naboskap og et trivelig nærmiljø.

HMS

Det har i år igjen vært gjennomført en brannvernrunde i borettslaget. Alle leiligheter har fått tilbud om kontroll av brannslukkere og sjekk av røykvarslere, samt nye batterier.

Oppsummert ble 391 andeler kontrollert (av totalt 598), hvorav kun 4 andeler manglet røykvarsler/batterier i disse, og 6 andeler manglet brannslukkingsapparat.

Styret vil samtidig minne alle om at det er beboers ansvar å ha vurdert og sørget for at brannslukkings- og varslingsutstyr til enhver tid er i orden.

Styret har også egne runder i fellesareal for å kontrollere områdene. I tillegg vurderes også uteområder, og da spesielt trær, sammen med gartner/arborist en gang i året.

Arbeid fremover i 2025

- Rehabilitere tak i Skøyenåsveien 12-32, samt eventuelt solcellepaneler
- Bytte utgangsdører i alle oppganger
- Gjøre tiltak i forbindelse med balkonginnfestningene
- Ny avtale om leveranse av bredbånd og tv til borettslaget (kollektivavtale)
- Se på tiltak for å bedre beredskapen i borettslaget

Til generalforsamlingen i Oppsal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP FOR 2024

OPPSAL BORETTSLAG
ORG.NR. 948 544 474, KUNDENR. 120
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.		**1 598 810**	**3 277 440**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		407 686	2 726 210
Tilbakeføring av avskrivning	18	833 210	418 141
Fradrag for gjennomført påkostn.		-188 863	1 512 690
Fradrag økning tomtverdi veiprosjekt		0	-5 148 035
Fradrag rehabilitering		0	-4 379 941
Avgang anl.midler	18	40 250	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	18	-418 313	-1 807 589
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-48 622 992	-11 345 626
Tillegg for nye langsiktige lån	21	45 726 232	16 000 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 160	-1 329
Tilbakeførte renter miljøfond		3 143	
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		402 101	346 850
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 820 706**	**-1 678 629**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-221 896**	**1 598 811**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 642 131	3 209 371
Kortsiktig gjeld		-2 864 027	-1 610 561
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**26**	**-221 896**	**1 598 810**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	28 384 426	26 241 599	28 370 000	30 630 000
Vaskeri	10	74 394	60 647	60 000	65 000
Ladeinntekter EL-bil		449 809	493 593	480 000	450 000
Andre inntekter	3	172 432	486 142	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**29 081 062**	**27 281 981**	**28 930 000**	**31 165 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-116 246	-101 520	-110 000	-120 000
Styrehonorar	5	-740 000	-682 036	-740 000	-770 000
Avskrivninger	18	-833 210	-418 141	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 500	-29 250	-30 000	-31 000
Andre honorarer		-80 000	-40 000	-80 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-428 070	-406 525	-430 000	-452 000
Konsulenthonorar	7	-18 316	-124 388	-100 000	-185 000
Kontingenter		-119 400	-119 400	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-5 751 594	-3 559 055	-4 160 000	-37 630 000
Forsikringer		-1 801 923	-1 708 800	-1 880 000	-2 256 000
Kommunale avgifter	9	-4 236 978	-4 703 547	-5 460 000	-5 140 000
Ladekostnader EL-bil		-847	0	0	0
Kostnader sameie	17	-3 541 083	-2 982 057	-3 000 000	-3 300 000
Energi/fyring	11	-5 197 037	-4 604 486	-4 920 000	-4 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 351 073	-2 241 782	-2 350 000	-2 450 000
Andre driftskostnader	12	-1 287 634	-1 114 057	-1 465 000	-1 925 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-26 532 911**	**-22 835 045**	**-24 845 000**	**-59 249 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 548 151**	**4 446 936**	**4 085 000**	**-28 084 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	285 869	226 560	0	0
Finanskostnader	14	-2 426 335	-1 947 286	-2 264 000	-4 276 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 140 466**	**-1 720 726**	**-2 264 000**	**-4 276 000**
ÅRSRESULTAT		**407 685**	**2 726 210**	**1 821 000**	**-32 360 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		407 686	2 726 210		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	73 752 941	73 752 941
Rehabilitering	16	1 331 298	1 142 436
Tomt		7 507 659	7 507 659
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	216 702	618 802
Andre varige driftsmidler	18	1 858 538	2 313 686
Aksjer og andeler	19	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		130 379	129 340
SUM ANLEGGSMIDLER		**84 797 617**	**85 464 963**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		83 654	0
Kundefordringer		12 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 432	686
Andre kortsiktige fordringer	20	14 225	0
Driftskonto OBOS-banken		1 366 208	1 895 628
Sparekonto OBOS-banken		1 164 612	1 313 057
SUM OMLØPSMIDLER		**2 642 131**	**3 209 371**
SUM EIENDELER		**87 439 747**	**88 674 334**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 597 * 100		59 700	59 700
Opptjent egenkapital		40 923 622	40 515 936
SUM EGENKAPITAL		**40 983 322**	**40 575 636**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	40 617 580	43 514 340
Borettsinnskudd	22	2 847 600	2 847 600
Avsetning bomiljøtiltak	23	127 219	126 197
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 592 399**	**46 488 137**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		507 639	0
Leverandørgjeld		1 235 462	1 111 051
Påløpte renter		12 248	206 787
Påløpte avdrag		0	292 723
Annen kortsiktig gjeld	24	1 108 677	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 864 027**	**1 610 561**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**87 439 747**	**88 674 334**
Pantstillelse	25	60 402 200	58 902 200
Garantiansvar	17	1 941 957	2 787 221

Oslo,09.04.2025

Styret i Oppsal Borettslag

Lars Hertaas /s/ ***Magnus Bjordal /s/*** ***Svein Arild Kjellemo /s/***

Mai Elise Solberg /s/ ***Randi Vollmerhaus /s/***

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	27 077 271
Parkeringsleie	958 505
Garasjeleie	220 000
Strøm motorvarmere	72 520
Strøm lokaler	59 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**28 387 596**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 970
Strøm el-bil	-200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**28 384 426**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering markedsdag	2 000
Korreksjon felleskostnader	135
Obos Miljøfond	126 197
Nettinnbetalinger	29 660
Nøkler	9 400
Utleie	5 040
SUM ANDRE INNTEKTER	**172 432**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-115 620
Gaver til ansatte	-626
SUM PERSONALKOSTNADER	**-116 246**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 790 000 og inkluderer prosjekthonorar i tråd med vedtak i generalforsamling.
I tillegg har styret fått dekket bevertning styremøter for til sammen kr 21 844, jf. noten om andre driftskostnader fordelt på kostnader tillitsvalgte og velferdskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 691
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 316**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt	-205 691
Andre konsulenthonorar - Noma arkitekter	-207 139
Administrasjon - Plan-og bygningsetaten	-6 980
Hovedentreprenører div tiltak- OVS + Albretsen&Grohshening AS	-1 344 188
Andre VVS-arbeider - Oslo Akershus Rørleggerbedrift AS	-793 125
Elektroinstallatør - Elektrikergruppen,	-414 688
Elektroinstallatør - Oslo Kommune Tilskudd	80 000
Infrastruktur elbil - Elektrikergruppen, Steinbakken Entreprenør AS,	-716 083
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 607 893**
Drift/vedlikehold bygninger	-653 471
Drift/vedlikehold VVS	-41 356
Drift/vedlikehold elektro	-67 998
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-693 932
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-194 276
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-75 929
Drift/vedlikehold brannsikring	-241 100
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-109 578
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-55 658
Egenandel forsikring	2 000
Kostnader dugnader	-12 404
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 751 594**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 358 455
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-1 878 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 236 978**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	74 394
SUM INNTEKTER VASKERI	**74 394**
SUM VASKERI	**74 394**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-608 389
Fjernvarme	-4 588 648
SUM ENERGI / FYRING	**-5 197 037**

Under Fjernvarme er det regnskapsført et krav fra leverandør for perioden 2022-2024, som ankom i desember 2024. Styret bestrider kravet, og er i prosess ovenfor leverandøren. Det er ført som kostnader iht. anbefaling fra revisor PwC og regnskapsfører OBOS Eiendomsforvaltning i tråd med god regnskapsskikk.

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 985
Container	-203 985
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-83 333
Driftsmateriell	-69 709
Vaktmestertjenester	-28 588
Vakthold	-9 718
Renhold ved firmaer	-699 600
Andre fremmede tjenester	-25 776
Kontor- og datarekvisita	-495
Trykksaker	-3 276
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 402
Andre kontorkostnader	-8 731
Porto	-50
Gaver	7 000
Bank- og kortgebyr	-6 882
Velferdskostnader	-147 105
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 287 634**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 838
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 331
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 264
Andre renteinntekter	191 437
SUM FINANSINNTEKTER	**285 869**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-349 428
OBOS-banken	-129 657
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 383 001
OBOS-banken	-563 167
Renter på leverandørgjeld	-525
Andre rentekostnader	-557
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 426 335**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1959	25 957 315
Oppskrevet 1972	1 487 685
Tilgang 2023 Solceller	4 379 941
Tilgang 1989	3 102 300
Tilgang 1994	38 825 700
SUM BYGNINGER	**73 752 941**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1015 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
REHABILITERING

NYLEIL IB 2024	1 142 435
NYLEIL TILGANG	188 863
SUM REHABILITERING	**1 331 298**

NOTE: 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 14,53 % av Oppsal Vaktmestersentral (OVS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral, og utgjør Kr 4 110 682,- (totalt for OVS, ikke Oppsal BRL sin andel)
Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

NOTE: 18
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 2		
Kostpris	38 235	
Avskrevet tidligere	-22 841	
Avskrevet i år	-12 745	
		2 649
Robotklipper		
Kostpris	30 289	
Avskrevet tidligere	-19 151	
Avskrevet i år	-11 137	
		1
Sentrifuge		
Kostpris	25 064	
Avskrevet tidligere	-25 063	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	102 835	
Avskrevet tidligere	-102 834	
		1

Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	32 273	
Avskrevet tidligere	-32 272	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	30 663	
Avskrevet tidligere	-30 662	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Kostpris	30 664	
Avskrevet tidligere	-30 663	
		1
Vaskemaskin nr. 6		
Kostpris	30 664	
Avskrevet tidligere	-30 663	
		1
Barnevognsgarasje		
Kostpris	193 750	
Avskrevet tidligere	-80 729	
Avskrevet i år	-38 750	
		74 271
Benker		
Tilgang 2024	60 000	
Avskrevet i år	-6 000	
		54 000
Lekeapparat		
Kostpris	19 998	
Tilgang 2006	54 813	
Tilgang 2021	402 336	
Tilgang 2022	430 815	
Avskrevet tidligere	-352 546	
Avskrevet i år	-166 630	
		388 785
Parkeringsplasser		
Kostpris	768 932	
Tilgang 2024	92 563	
Avskrevet tidligere	-21 359	
Avskrevet i år	-258 882	
		581 253
Ladestasjon 2		
Kostpris	998 408	
Tilgang 2024	265 750	
Avskrevet tidligere	-166 401	
Avskrevet i år	-340 184	
		757 573
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2024	865 000	
Avskrevet tidligere	-864 999	
		1

Tørketrommel		
Kostpris 2023	40 250	
Avskrevet tidligere	-1 118	
Kreditnota 2024	-40 250	
Tilbakeførte avskrivninger i år	1 118	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 852 538**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-833 210**

NOTE: 19
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 20
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning ladeinntekter - Charge 365	14 225
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 225**

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-33 636 460	
Nedbetalt tidligere	1 940 605	
Nedbetalt i år	31 695 855	
		0
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	181 515	
Nedbetalt i år	11 818 485	
		0
obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2024	-32 636 862	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 771 515	
		-27 865 347
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2024	-13 089 370	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	337 137	
		-12 752 233
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-40 617 580**
SUM AVDRAG		**48 622 992**

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1959	-2 837 800
Oppskrevet i 1972	-1 410 985
Tilbakeført oppskriving 1972	1 410 985
Øket tidligere leil. 1066/1086 i 1988	-9 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 847 600**

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-127 219
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-127 219**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Felleskostnader innbetalt feil, rettet i 2025	-3 450
Krav fra Hafslund (2022-24) som styret bestrider, ansees som et omtvistet krav	-1 105 227
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 108 677**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 847 600
Pantelån	40 617 580
TOTALT	**43 465 180**

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

Bygninger	73 752 941
Tomt	7 507 659
TOTALT	**81 260 599**

NOTE: 26
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative, hovedsakelig pga. omtvistet krav fra Hafslund Celsio i 2025 knyttet til det de mener er feilberegninger i 2022-2024. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler i 2025. Tiltakene til styret er økte felleskostnader knyttet til ordinære driftskostnader, og eventuelt ubenyttet låneopptak knyttet til tidligere prosjekter.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders M. Pilgaard	Ole Messelts Vei 192
Nestleder	Edward Ingebrigtsen	Berglia 13
Styremedlem	Håvard Aspaas	Nøkleveien 10
Styremedlem	Astri Margareta Dalseide	Stordamveien 58
Styremedlem	Johan Sverre Vosgraff	Varamedlem
1. vara*	Audun Kristiansen	Vetlandsveien 62b
2. vara	Elzbieta Hansen	Solbergliveien 89e
3. vara	Ottar Johannesen	Hagapynten 11

**Styremedlem Svein Kjellemo trakk seg fra styret i perioden. Audun Kristiansen tok dermed Kjellemos sete.*

Valgkomiteen
Morten Aas
Hilde Rekstad

Generelle opplysninger om Oppsal Vaktmestersentral
Oppsal Vaktmestersentral er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976820614, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Oppsal Vaktmestersentral (heretter betegnet: sentralen) har til formål å drive en vaktmestersentral som skal utføre vaktmestertjenester for eierne og virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sentralen har pr. 1. januar 2025 14 eiere. Fra 1. januar 2025 gikk Kvartetten Borettslag inn som ny sameier.

Sentralen har 20 ansatte, herunder to ansatte etter vedtak fra NAV.

Organisasjon
Sentralen tilbyr grunnleggende vaktmestertjenester uten merverdiavgift til eierne, slik det har vært tilbudt i tråd med fast og ensartet avgiftsrettslig praksis siden sentralen ble etablert for over 50 år siden. Styret har i senere år innhentet en veiledende uttalelse fra Skatteetaten som bekrefter tilbudet sentralen har.

Oppsal vaktmestersentral er medlem av arbeidsgiverorganisasjonen Virke.

Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er utført av ADB Regnskap i henhold til kontrakt.
Selskapets revisor er HLO Revisjon & Rådgivning AS.

Annen informasjon om selskapet

Selskapets eiendeler og ansatte, herunder ansvar samt styreansvar er forsikret i Fremtind.

Styrets arbeid

Generelt

Det er i regnskapsåret 2024 avholdt 14 styremøter. I tillegg har styret hatt arbeidsmøter, møter med rådgivere mv. Styreperioden har vært fylt av mange større og komplekse saker som har medført høy arbeidsbelastning.

ADB Regnskap AS er ny regnskapsfører fra 1. januar 2024. Regnskapet for sentralen føres fra og med 2024 etter norsk standard (NS), og ikke etter oppsettet som vår tidligere forretningsfører OBOS har, og som primært er rettet mot boligselskaper.

Opprydding etter tidligere ledelse - kostnader

Det har som informert i flere sammenhenger, herunder i årsrapport til ordinær generalforsamling 2024, vært utfordringer knyttet til tidligere daglig leder som ble sagt opp i mars 2024. I overgangen til 2024 og ut over i inneværende styreperiode har det vært behov for svært tett oppfølgning fra styrets side for å sikre at de administrative funksjonene i virksomheten ivaretas godt nok. Tidligere daglig leder hadde i liten grad sikret at andre ansatte kjente til rutiner og løsninger for de administrative oppgavene, dette i en kritisk tid hvor det bl.a. var omfattende systemendringer ved endringer fra OBOS forretningsførsel til ADB Regnskap, med ordinære regnskapstjenester. Dette har medført et stort antall møter med eksterne aktører, interne møter i styret og med andre i administrasjonen. Det har vært tett oppfølgning fra ny administrativ ledelse og oppfølgning fra styret overfor ledelsen. Denne aktiviteten har vært helt nødvendig for å sikre virksomheten.

Oppsigelsessaken og mangler ved drift og styring av virksomheten har også medført kostnader som har hatt betydning for likviditeten. Denne har vært svakere enn budsjettert gjennom 2024, som i stor grad skyldes kostnader knyttet til opprydding etter tidligere ledelse og forlik.

Tjenestene er tilbudt etter avtale

Tjenestene har på tross av utfordringene vært utført av våre vaktmestere i tråd med de krav som stilles til tjenestene, også i den perioden det var ledelsesutfordringer.

Organisasjonsutvikling – samvirkeforetak - merverdiavgift

Styret har i løpet av 2024 arbeidet videre med å forberede forslag om at det tingsrettslige sameiet Oppsal Vaktmestersentral videreføres i et samvirkeforetak (SA). Dette innebærer at virksomheten blir et eget rettssubjekt og gir mulighet for å tilby merverdiavgiftspliktige tjenester. I arbeidet med forslag om videreføring i OVS SA, fikk vi ny skatterådgiver (advokatfirmaet SGB), som mener at endring av organisasjonsform innebærer bortfall av

merverdiavgiftsfritaket. Dette gir økte kostnader. Styret innkalte til informasjonsmøte og overlot til eierne å ta stilling til om saken skulle fremmes for ekstraordinært sameiermøte. Det er eierne som bestemmer organisasjonsform, og som må vurdere om det er aktuelt å innhente en uttalelse fra skattemyndighetene om dette. Det har ingen hensikt å be om en slik uttalelse, som også prinsipielt kan innebære nye vurderinger om eksisterende fritak fra skattemyndighetenes side, dersom det ikke er aktuelt å endre organisasjonsform. Økte kostnader betyr her merverdiavgift på alle tjenester. Det er eierne som må initiere endringer av organisasjonsform - og ikke styret. Dersom styret mener at registreringen i Brønnøysund-registrene ikke er korrekt, er det likevel styrets rett og plikt å endre denne, i så tilfelle til ansvarlig selskap (ANS).

I januar 2025 holdt styret et dialogmøte med eierne, hvor det ble konkludert med å be om en uttalelse fra Skatteetaten om merverdiavgiftsfritaket kan opprettholdes i et samvirkeforetak. Vaktmestersentralen avventer skattemyndighetenes uttalelse.

Styrets anbefaling er at eierne beslutter å omdanne Oppsal Vaktmestersentral til et samvirkeforetak, selv om dette måtte medføre merverdiavgift. Styret har gjennom informasjons- og dialogmøter søkt å legge til rette for at eierne kan ta gode og opplyste valg. Det er fra styrets side lagt opp til at beslutninger om organisasjonsform avventes til det nødvendige fakta- og beslutningsgrunnlag er på plass, og saken er modnet hos eierne. Det er for styret, i denne saken, viktigere å legge til rette for en god og kunnskapsbasert behandling, fremfor å treffe raske avgjørelser.

Eierdialog

Styret har prioritert samtaler og møter med eierne for å avdekke behov for tjenester hos eierne som sentralen kan løse. Slike møter tjener også som en plattform for å sikre at sentralen og styret går i riktig retning. Styret anbefaler det nye styret som velges å videreutvikle eierdialogen. I møte med eierne ble det enighet om følgende definisjon av eierdialog:

*«Eierdialog er en **planlagt** og **strukturert** dialog mellom eiere og styret i vaktmestersentralen, hvor målet er å skape en **åpen** og **konstruktiv** dialog om driften, utfordringer og muligheter i virksomheten.»*

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet med de kommentarer som er gitt under, gir et riktig bilde av selskapets finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapet bygger på mottatte bilag og dokumentasjon pr 11.2.2025.
Vesentlige poster er periodisert. **Årsresultatet viser et overskudd på kr 544 558.**

Det vises til resultatrapporten hvor kostnadene vises per konto.
Egenkapitalen er positiv, kr 2 003 031.

I november ble det fakturert for en ekstra mnd. felleskostnader.
Det er kostnadsført juridisk bistand samt noe ekstra på regnskapsføring ifm. oppstart ny regnskapsfører. OBOS banken er avsluttet.

I perioden er det bokført tap etter salg 2008 Egholm traktor med kr 126 643.
I regnskapet er ny Husqvarna snøfreser og sittegressklipper aktivert i balansen.

Tidligere daglig leder er utbetalt sluttvederlag iht. kjennelse med kr 450 000. Hovinbekken I-III er løst ut med kr 102 032. Søndre Skøyen Boligstiftelse er meldt inn med kr 179 677.

Egenkapitalen viser summen av opptjent og innbetalt egenkapital.
Egenkapital beregnes ved å trekke fra gjeld fra eiendeler og må ikke forveksles med likviditet.

Inntekter
Vår regnskapsrapport viser inntekter som er fakturert i løpet av regnskapsperioden, altså hvor fakturadato faller innenfor regnskapsperioden. Tjenester som er utført i regnskapsperioden, men ikke fakturert, vises ikke som inntekt i regnskapsrapporten.

De vises først når de faktureres. På samme måte inkluderer periodens inntekter salg som er gjennomført i tidligere regnskapsperioder, men som er fakturert i denne regnskapsperioden.

Lønnskostnader
Lønn til ansatte og andre kostnader forbundet med å ha ansatte som sykepenger, feriepenger, arbeidsgiveravgift, yrkesskadeforsikring, pensjon m.m.
Godtgjørelse til styret kommer også innunder lønnskostnader.

Driftsutgifter
Driftsutgifter kostnadsføres løpende. Vår regnskapsrapport viser de driftsutgifter hvor det er mottatt kjøpsdokument (inngående faktura eller kvittering) og hvor dokumentasjonsdato (fakturadato) faller i regnskapsperioden.

Avskrivninger
Månedlig avskrevet.

RESULTATREGNSKAP

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	22 553 630	19 684 681
Sum driftsinntekter		22 553 630	19 684 681
Varekostnad		912 765	0
Lønnskostnad	2	15 757 874	17 151 253
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	894 372	957 799
Annen driftskostnad		4 437 543	4 053 141
Sum driftskostnader	4	22 002 554	22 162 193
Driftsresultat		551 076	-2 477 512
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 517	13 397
Annen rentekostnad		11 035	3 749
Resultat av finansposter		-6 518	9 648
Resultat før skattekostnad		544 558	-2 467 864
Årsresultat	5	544 558	-2 467 864
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		544 558	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 467 864
Sum overføringer		544 558	-2 467 864

BALANSE

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg	3	1 834 604	2 682 273
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	700 008	2 789
Sum varige driftsmidler	3	2 534 612	2 685 062
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		2 000	2 000
Andre langsiktige fordringer		17 750	405 128
Sum finansielle anleggsmidler		19 750	407 128
Sum anleggsmidler		2 554 362	3 092 190
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		32 000	129 840
Andre kortsiktige fordringer		362 741	95 426
Sum fordringer		394 741	225 266
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 164 610	82 974
Sum omløpsmidler		3 559 351	308 240
Sum eiendeler		6 113 713	3 400 430

BALANSE

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	2 003 031	1 458 473
Sum opptjent egenkapital		2 003 031	1 458 473
Sum egenkapital	5	2 003 031	1 458 473
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 283 280	178 599
Skyldig offentlige avgifter		1 019 821	5 618
Annen kortsiktig gjeld		1 807 581	1 757 740
Sum kortsiktig gjeld		4 110 682	1 941 958
Sum gjeld		4 110 682	1 941 958
Sum egenkapital og gjeld		6 113 713	3 400 430

27.02.2025
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard
styreleder

Edward Ingebrigtsen
nestleder

Astri Margareta Dalseide
styremedlem

Johan Sverre Halvorson Vosgraff
styremedlem

Håvard Aspaas
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Innkrevde felleskostnader		
Vaktmestertjenester	20 729 076	13 500 954
Akto innbetalinger	267 143	3 315 567
Vaktmestertjenester, ikke eiere	14 500	13 905
Sum	21 010 719	16 830 426
Andre inntekter		
Korterminal	21 000	4 402
Viderefakt. utlegg andre sameier/borettslag	702 112	1 310 333
Nedbetalt ansattlån	0	14 579
Samvirket Oppsal Vaktmestersentral	819 799	1 539 520
Sum	1 542 911	2 854 255

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	12 808 231	13 987 930
Arbeidsgiveravgift	1 939 671	2 116 833
Pensjonskostnader	297 773	574 601
Andre ytelser	712 199	471 889
Sum	15 757 874	17 151 253

Selskapet har i 2024 sysselsatt 19 årsverk.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 3 Anleggsmidler

	Maskiner	Biler, inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	5 411 362	1 262 365	6 673 727
+ tilgang	598 106	400 488	998 594
- avgang		287 500	287 500
= Anskaffelseskost 31.12.2024	6 009 468	1 375 353	7 384 821
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.2024	4 174 868	675 345	4 850 213
= Bokført verdi pr 31.12.2024	1 834 600	700 008	2 534 607
Årets avskrivninger	690 499	203 873	894 372
Økonomisk levetid	3-10 år	0-7 år	

Note 4 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2024	2023
Varekostnad	912 765	0
Lønnskostnad	15 757 874	17 151 253
Avskrivning	894 372	957 799
Andre driftskostnader	4 437 543	4 053 141
Sum driftskostnader	22 002 554	22 162 193

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	0	0	1 458 473	1 458 473
Årets resultat				544 558	544 558
Pr 31.12.2024	0	0	0	2 003 031	2 003 031

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 648 115.

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et overskudd på kr. 544 558 etter skatt, mot kr. -2 467 864 i 2023. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.
I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningene til fortsatt drift er til stede.
Årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Sameiere med eierbrøk pr. 1.1.2025: 4115

Boligselskap	Antall boliger	Eierbrøk
Fuglemyra borettslag	657 boliger	15,96%
Vetlandsveien borettslag	388 boliger	9,42%
Skøyenåsen borettslag	368 boliger	8,94%
Solhøgda borettslag	536 boliger	13,02%
Karlstua borettslag	132 boliger	3,20%
Sankthansfjellet borettslag	183 boliger	4,44%
Stormyra borettslag	112 boliger	2,72%
Oppsal borettslag	598 boliger	14,53%
Hauktjern borettslag	118 boliger	2,86%
Bølerskogen II borettslag	340 boliger	8,26%
SSB	495 boliger	12,02%
Skøyenåsen BS	50 boliger	1,21%
Skøyneåsveien 5-7	42 boliger	1,02%
Kvartetten	96 boliger	2,33%

Valgkomiteens innstilling til styrets innstilling styremedlemmer, vara og valgkomite Oppsal borettslag, samt delegert

Rolle	Navn	Adresse	Styreperiode	Status (ny/gjenvalg/ikke på valg)
Styreleder	Lars Hertaas	Haakon Tveters vei 48	2025-2027	Gjenvalg
Styremedlem	Randi Vollmerhaus	Haakon Tveters vei 58	2025-2027	Gjenvalg
Styremedlem	Mai Elise Solberg	Haakon Tveters vei 48	2025-2027	Gjenvalg
Styremedlem	Magnus Log Bjordal	Haakon Tveters vei 50	2024-2026	Ikke på valg
Styremedlem	Svein Arild Kjellemo	Haakon Tveters vei 74	2024-2026	Ikke på valg
Varamedlem	Ellen Margrethe Lunde	Haakon Tveters vei 76	2025-2026	Gjenvalg
Varamedlem	Robin Leite Olaussen	Skøyenåsveien 15	2025-2026	Ny
Varamedlem	Anders Pedersen	Skøyenkroken 9	2025-2026	Ny
Delegert OBOS	Randi Vollmerhaus	Haakon Tveters vei 58	2025-2026	Gjenvalg
Delegert OBOS	Svein Arild Kjellemo	Haakon Tveters vei 74	2025-2026	Gjenvalg
Valgkomité	Anne Rikstad	Skøyenåsveien 20	2025-2026	Gjenvalg
Valgkomité	Knut Cedervall	Haakon Tveters vei 49	2025-2026	Gjenvalg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.25
Selskapsnummer: 120 **Selskapsnavn:** OPPSAL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Generalforsamlingen velger styreleder Lars Hertaas som møteleder, og har ansvar for protokollen.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap for 2024

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

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Hertaas

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Mai Elise Solberg
- [ ] Randi Vollmerhaus

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Anders Pedersen
- [ ] Ellen Margrethe Lunde
- [ ] Robin Leite Olaussen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Randi Vollmerhaus
- [ ] Svein Arild Kjellemo

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Magnus L. Bjordal

Sak 10 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Anne Rikstad
- [ ] Knut Cedervall

Sak 11 Forslag A) Endring av husordensreglenes punkt 13 (forslag fra styret)

Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Forslag B) Etablere faste parkeringsplasser for MC/moped (forslag fra leil. 3038)

Generalforsamlingen stemmer for at det opprettes faste parkeringsplasser for MC/moped

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Forslag C) Endring av husordensreglenes punkt angående stilletider (forslag fra leil. 4062)

Generalforsamlingen vedtar å stramme inn støyende arbeider på fredager og at det settes krav om informasjon til naboer.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 14 Forslag D) Nye radiatorer til alle andeler (forslag fra leil 1060)

Generalforsamlingen vedtar å bytte ut radiatorene i alle andelene.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 15 Forslag E) Etableres blomstereng (forslag fra leil 4085)

Det etableres blomstereng med stedegne arter på område(r) som er egnet på borettslagets grøntarealer. Dersom det finnes tilskuddsordninger eller blir lyst ut nye tilskuddsordninger som kan dekke denne type tiltak oppfordres styret til å søke om dette.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Forslag F) Endring av vedtektenes punkt 10-5 (forslag fra 4085)

Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Forslag G) Flytte plantekasser utenfor HTV 55 (forslag fra leilnr 3008)

Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Forslag H) Endring av vedtakstidspunkt for styrehonorar (forslag fra styret)

Generalforsamlingen vedtar et styrehonorar for neste styreperiode (mai 2025-mai 2026) på 797 000 kroner.

☐ For

☐ Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for OPPSAL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948544474
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. mai kl. 21:00 til 18. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 14. mai 2025, Oppsal Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 240.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **180**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **59**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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

I digital avstemming vil det være systemet som fører protokollen og håndterer alle opptellinger i saker.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger styreleder Lars Hertaas som møteleder, og har ansvar for protokollen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **172**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **65**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **170**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **172**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

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

Viser også til Opppsal Vaktmestersentral (OVS) årsrapport og årsregnskap for 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2024, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **77**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kroner 770 000.

Størrelsen på godtgjørelsen er basert på det arbeidet som har vært gjort i styreperioden. Det medfører en reduksjon av den samlede godtgjørelsen som i forrige styreperiode var på totalt 790 000 kroner (740 000 kroner, samt ekstraordinært honorar på 50 000 kroner).

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kroner 33 000.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **158**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **70**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av styre

Viser til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Styremedlemmene Magnus Bjordal og Svein A. Kjellemo er ikke på valg i år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Hertaas (144 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Hertaas

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mai Elise Solberg (148 stemmer)
Randi Vollmerhaus (143 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mai Elise Solberg
Randi Vollmerhaus

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ellen Margrethe Lunde (137 stemmer)
Robin Leite Olaussen (132 stemmer)
Anders Pedersen (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen Margrethe Lunde
Robin Leite Olaussen
Anders Pedersen

9. 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:
Svein Arild Kjellemo (144 stemmer)
Randi Vollmerhaus (147 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Arild Kjellemo
Randi Vollmerhaus

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Magnus L. Bjordal (146 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus L. Bjordal

10. Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Cedervall (144 stemmer)
Anne Rikstad (144 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Cedervall
Anne Rikstad

11. Forslag A) Endring av husordensreglenes punkt 13 (forslag fra styret)

Dagens punkt 13 i husordensreglene står det skrevet:

I den verste kuldeperioden bør en unngå å lufte over lengre tid. Vegger, gulv og tak blir fort sterkt nedkjølt, og det trengs uforholdsmessig mye varme for å varme opp leiligheten slik at en får det lunt og behagelig igjen. Effektiv lufting får en ved å åpne vinduer helt, gjerne med gjennomtrekk i en kort periode. Lufting må ikke skje gjennom entredør til oppgang. Temperaturen i leilighetene kan reguleres ved hjelp av termostatkrana på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi ca 22 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller."

Forslag om å endre teksten slik at ny tekst blir:

I den verste kuldeperioden bør en unngå å lufte over lengre tid. Vegger, gulv og tak blir fort sterkt nedkjølt, og det trengs uforholdsmessig mye varme for å varme opp leiligheten slik at en får det lunt og behagelig igjen.

Effektiv lufting får en ved å åpne vinduer helt, gjerne med gjennomtrekk i en kort periode. Lufting må ikke skje gjennom entredør til oppgang. Temperaturen i leilighetene kan reguleres ved hjelp av termostatkrana på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi omtrent 18 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller.

Endringen består i å ta ut "ca 22 grader" og erstatte med "omtrent 18 grader".

Styrets innstilling
Styret har fått og får, også i forbindelse med etterisoleringsprosjektet, stadig tilbakemeldinger om beobere som opplever at det ikke oppnås tilstrekkelig varme i sin leilighet kun ved bruk av sentralvarmesystemet. Ofte er det tiltak som bedrer dette slik at beboer får en temperatur på omtrent 22 grader i sin leilighet. Tiltak her kan både være i leiligheten ved å informere om hvordan det oppnås høyest temperatur, men også ved å justere på den tekniske delen av anlegget.

Det er dog flere leiligheter som det ikke er mulig å få varmet opp slik som husordensreglene forespeiler i dag. Selv med tiltak i leilighet og på den teknisk delen. Dette er også bakgrunnen for behovet for etterisolering.

Styret er av den oppfatning om at husordensreglene endres til å gjenspeile realitetene slik de fremstår.

Styret ønsker å endre denne teksten da dagens bygningsmasse ikke klarer å levere 22 grader til alle leiligheter i borettslaget på veldig kalde dager.

Styret anbefaler at du stemmer FOR dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **65**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag B) Etablere faste parkeringsplasser for MC/moped (forslag fra leil. 3038)

Forslag for generalforsamlingen vdr faste parkeringsplasser for moped/MC. Enn så lenge har vi gode parkeringsmuligheter her men, har merket meg at det i kjølevannet av fjerning av gateparkering har dukket opp flere tohjulinger i borettslaget vårt.

Tenkte derfor at det kunne være en idé og opprette faste plasser til disse, da selvfølgelig mot betaling som kommer felleskapet til gode. På bakgrunn av at man må betale for plassen i 12 mnd, men bare bruker den under halve tiden, så tenker jeg at 1/3 av kostnaden for bilparkering er innafor. Dette blir vel ca 100 kr pr mnd.

Summen må selvfølgelig styret/generalforsamlingen bestemme hvis det blir vedtatt. Men tenkte at ca 100 kr var et greit utgangspunkt.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for forslag, men at det er flere poenger som gjør at styret ikke ønsker å støtte forslaget.

- Forslag vil medføre en oppstartskostnad i form av skilting, oppmerking, samt administrative kostnader i forbindelse med opprettelse av rutiner, digitale objekter, fakturering og så videre.
-

Styret er av den oppfatning om at tilbud som ikke alle benytter seg av skal være selvfinansierende (eksempelvis elbillading og vaskeri). Utgiftene forbundet med å ha slike plasser ville medført relativt høye kostnader til administrasjon som gjør at prisen for å leie en MC-plass ville blitt høy.

- Det ville medført økt administrasjon for styret, og således økte kostnader for borettslaget.
- Det ville medført noe redusert kapasitet for de som benytter MC-parkering i dag, da man måtte ha satt av noe større plass per MC.

Styret har nylig økt kapasiteten for MC-parkering med to nye områder utenfor Haakon Tveters vei 47 og Haakon Tveters vei 60. Styret undersøker også videre utvidelse der styret ser at det er behov for det.

Styret støtter ikke forslaget og anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **145**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag C) Endring av husordensreglenes punkt angående stilletider (forslag fra leil. 4062)

Fremmet av: leil 4062

Jeg ønsker en presisering og innstramming på støyende arbeid på fredager.

- For det første skal man alltid informere om støyende arbeid, uansett tidspunkt. Mange har etter hvert hjemmekontor og da er det greit å vite hva man kan forvente og tilpasse seg med f. eks. dra på kontoret.•Info. kan være oppslagstavle som finnes i alle oppganger•Lapp i postkasse•Ta kontakt med nærmeste naboer•NB! Støyende arbeid bærer langt, dvs. på tvers av oppganger!
- Støyende arbeid på fredager innskrenkes til kl. 17.00! (07.00-17.00)

Dagens regel;

Ro i leiligheten

Ingen leiligheter, lokaler eller uteområder må benyttes slik at man sjenerer andre borettshavere eller at borettslagets omdømme nedsettes. Det skal være ro i leiligheten fra klokken 2300 til klokken 0600. Det kan gis dispensasjon fra denne regel dersom man på forhånd har innhentet samtykke fra de respektive naboer. Støyende arbeider skal kun skje mandag til fredag mellom klokken 07.00 og 21.00, samt lørdag mellom klokken 09.00–17.00. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slike arbeider skal varsles naboer på forhånd.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for de som opplever støy i forbindelse med oppussing. Det er videre også slik at styret ser at enhver bygningsmasse har behov for vedlikehold. Disse to står opp mot hverandre når det kommer til støy og stilletider.

Styret anser at de stilletidene borettslaget har i dag gir en god balanse mellom behovet for ro, samt behovet for å pusse opp.

Styret er videre av den oppfattelse av en utvidelse av stilletidene kunne fått negative konsekvenser ved at støy ble flyttet til andre tidspunkter/dager. For eksempel ved at støy fredag kveld ble flyttet til lørdag formiddag.

Styret ser dog at det er mange som ikke varsler tilstrekkelig når det er støyende arbeider. Styret vil derfor komme med presiseringer når det kommer til hvordan du skal varsle når du skal ha støyende arbeider.

Styret støtter ikke forslaget og anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **161**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Forslag D) Nye radiatorer til alle andeler (forslag fra leil 1060)

Fremmet av: leil 1060

Siden det ikke ble noe av etterisolering av blokkene våre. Har jeg et ønske om at hele borettslaget får nye radiatorer.

Hos meg er det 20 gtrader. Når jeg ikke bruker ekstra ovner. Jeg kan legge hånden på radiatorene uten å brenne meg. Jeg betaler ekstra strøm når jeg bruker ekstra varmeovner.

Jeg skulle vel ikke klart å holde hånden min på radiatorene ? Når de står på fullt. Leiligheten min er kald.

Styrets innstilling
Styret er klar over utfordringene med oppvarming av mange av leilighetene i borettslaget. Styret er av den oppfattelse av at det vil kun i enkelte tilfeller, og da i liten grad, hjelpe å montere nye radiatorer i alle leiligheter. Det er styrets mening at økt varmekomfort i leiligheten vil måtte komme via etterisolering.

I tillegg vil dette være en stor kostnad for borettslaget. Det er slik at andelseiere står fritt til, etter søknad, og bytte ut egne radiatorer i sin leilighet.

Når det kommer til varmen radiatorene avgir så er dette styrt gjennom blant annet utetemperatur. Er det varmt ute vil ikke radiatoren gi maksimal varme. Er radiatoren kald/lunken når det er kaldt ute, anbefaler styret at du tar kontakt med Oppsal vaktmestersentral eller styret for å ta en befaring for å se på løsninger.

Sekundært er det slik at ved et prosjekt av denne størrelsen vil det være behov for å utrede konsekvensene av forslaget først, slik at generalforsamlingen har tilstrekkelig informasjon til å fatte et vedtak. Forslag er i sin nåværende form, mest sannsynlig, ikke gyldig hvis det blir vedtatt.

Styret støtter ikke forslaget og anbefaler at du stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **171**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Forslag E) Etableres blomstereng (forslag fra leil 4085)

Fremmet av: 4085

Borettslaget vårt har store og fine grøntarealer til stor glede for beboerne. Samtidig består store deler av disse arealene av gressplen og en omdisponering av noe av dette til blomstereng vil kunne tilføre økte verdier. En blomstereng vil kunne være til stor glede for beboere, både til glede for barn og voksne, samtidig som det vil være et godt tiltak for å ivareta naturmangfoldet. Det finnes i dag mulighet til å kjøpe inn blomsterfrøblandinger av stedegne arter og for oss som bor på Østlandet betyr det for eksempel blåklokker, engsmelle, rødkløver og prestekrager. Det finnes veiledere for hvordan anlegge og hvordan man skal skjøtte blomsterenger. Forslaget medfører en innledende investeringskostnad, men på sikt vil dette utjevnes da driftskostnaden blir lavere enn for stell av gressplen da blomstereng kun skal slås en til to ganger i løpet av en sesong. Før fantes det blomsterenger overalt i Norge, men dette er noe som holder på å forsvinne. Ved at borettslaget omdisponerer et område for dette vil vi kunne bidra til å bevare en viktig del av vår kulturarv, ivareta matfatet til viktige insekter som humler og bier, og vi vil kunne få et enda bedre uteområde enn det vi allerede har i dag.

Lenker i forslaget:
- Blomsterfrøblandinger: https://www.lahumlasuse.no/produkt/blomsterengfro/
- Veileder for anlegge blomstereng:
https://www.nibio.no/tema/landskap/nibio-landvik-norsk-kompetansesenter-for-blomstereng-og-naturfro/praktiske-rad-ved-
//
https://www.nibio.no/tema/landskap/nibio-landvik-norsk-kompetansesenter-for-blomstereng-og-naturfro/skjotsel-av-blomste

Styrets innstilling
Styret har i de senere årene fått flere tilbakemeldinger som omhandler samme tematikk. Styret har således i de siste årene gjort endringer i hvordan og hvor ofte gresset klippes. Det er blitt mer fokus på å ta vare på områder med særegne kvaliteter, herunder blant annet blomsterenger, og forsøke bidra til styrking av disse områdene. Det er gjort arbeid for å ta frem stedlige blomster, busker og trær som gir egenhet til området de står i og som bidrar til naturmangfoldet.

Styret har videre hatt fokus på at uteområdene skal forvaltes på en måte som tar vare på naturmangfoldet, og spesielt da insekter som har utforende tider. Dette gjenspeiles også i nyinnplanting der styret forsøker å finne alternativer som er stedlige, allergivennlige, bra for innsektene og som også bidrar til drenering av jorda slik at vi tar vare på eiendommen.

Samtidig er det delte meninger blant de tilbakemeldingene styret mottar når det kommer til hvordan uteområdene skjøttes. Der noen, for eksempel, ønsker at gresset skal få vokse vilt, vil andre ha en mer striglet gressplen. Styret forsøker å veie disse to opp mot hverandre.

Rent konkret mot forslaget så har styret de senere årene, i samarbeid med vaktmestersentralen og gartner, sørget for å ta vare på blomsterenger der de naturlig har etablert seg. Gjerne i godt samarbeid med beboere. Det gjelder for eksempel uten Skøyenkroken 3, bak Haakon Tveters vei 41-45 og bak Haakon Tveters vei 74-78.

Styret ser nytten av forslaget og anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak:
Det etableres blomstereng med stedegne arter på område(r) som er egnet på borettslagets grøntarealer. Dersom det finnes tilskuddsordninger eller blir lyst ut nye tilskuddsordninger som kan dekke denne type tiltak oppfordres styret til å søke om dette.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**

Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Forslag F) Endring av vedtektenes punkt 10-5 (forslag fra 4085)

Fremmet av: 4085

Dagens punkt 10-5 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.

Forslag til nytt punkt 10-5 Møterett:
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen og med forslags-, **benkeforslags-**, *tale- og stemmerett.* **Styret skal legge til rette for en ryddig og forsvarlig behandling av alle forslag, inkludert benkeforslag.** *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.*

Begrunnelse:

Ved fjorårets ekstraordinære generalforsamling ble det en diskusjon og uenighet i vedtektenes betydning, og om beboerne/andelseiere kunne komme med forslag til alternative vedtak i en sak, såkalte benkeforslag. Ved denne endringen så presiseres det at andelseiere har rett til å komme med benkeforslag. Dette tillegget må forstås som at man ved saker til behandling i ekstraordinær generalforsamling også kan komme med benkeforslag i en sak. Med forslag er det i denne sammenheng ikke snakk om innsending av saker til behandling, som beskrevet i §10-3 i vedtektene, men om benkeforslag i saker som er satt opp til behandling. Vi mener dette vil kunne styrke andelseieres mulighet til å medvirke på generalforsamling, at det vil berike diskusjon og styrke de vedtakene som blir fattet. Ved å tildele styret ansvaret for forsvarlighet ved prosess for behandling vil dette innebære at det tilfaller dem å legge til rette for at det ikke skal gå i strid med øvrige føringer i lov og forskrift.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget til nytt punkt 10-5 i vedtektene.

Styret anser at endringen ikke medfører vesentlig endring. Styret er av den oppfatning at endringen gir en god presisering av styrets rolle, samt behandlingen av forslag på generalforsamlingen.

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **157**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

17. Forslag G) Flytte plantekasser utenfor HTV 55 (forslag fra leilnr 3008)

Fremmet av: 3008

Plantekasser utenfor HTV 55

Det er ønskelig at disse kassene flyttes vekk fra våre verandaer.

De kan eventuelt flyttes mellom eller i enden av blokkene.

Styrets innstilling
Styret innstilling er at det er opp til generalforsamlingen å vedta en eventuell flytting av plantekassene.

Ved positivt vedtak fra generalforsamlingen vil styret sørge for å flytte plantekassene fra dagens plassering ved Haakon Tveters vei 55.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **112**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Forslag H) Endring av vedtakstidspunkt for styrehonorar (forslag fra styret)

Styret ønsker å endre når generalforsamlingen vedtar styrets honorar.

Per i dag er det slik at generalforsamlingen vedtar styrets honorar på etterskudd. Det vil si at honorarer for arbeidet styret har gjort i styreperioden mai 2024 til mai 2025, først blir vedtatt av generalforsamlingen i mai 2025.

Styret ønsker å endre dette slik at styrehonoraret blir vedtatt forskuddvis med løpende utbetalinger gjennom styreperioden. Det vil si at honoraret for perioden mai 2025 til mai 2026 vedtas på generalforsamlingen i mai 2025.

Endringen medfører at på årets generalforsamling blir det både behandlet styrehonorar for forrige periode (mai 2024 til mai 2025), samt styrehonorar for påfølgende periode (mai 2025 til mai 2026). Virkningen er at beslutningstidspunkt endres fra etterskuddsvis til forskuddsvis.

Bakgrunnen for endringen er følgende:

- Styrearbeidet tar stadig mer tid, og krever stadig mer av styremedlemmene. Det er derfor ønskelig å se på muligheten for å utbetale honoraret jevnlig i styreperioden. Utbetaling av honorar krever generalforsamlingens vedtak, og dermed må generalforsamlingen vedta dette forskuddsvis.

Basert på innspill fra forretningsfører OBOS, er styret gjort oppmerksom på at det blir mer og mer vanlig med såkalt ekstern ledelse (daglig ledere eller styreledere). De som jobber med dette, forventer løpende betalinger for sitt ansvar og arbeid. Det nye prinsippet vil være i tråd med en slik praksis.

Styret foreslår at styrehonorarer for neste styreperiode settes til 797 000 kroner (årets styrehonorar på 770 000 kroner x Konsumprisindeks/KPI for februar 2024-februar 2025 som er 3,6 prosent).

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar et styrehonorar for neste styreperiode (mai 2025-mai 2026) på 797 000 kroner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**

Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **73**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Lars Hertaas /s/
Møteleder/styreleder

Ann-Christin Oveland /s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 120
OPPSAL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OPPSAL 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 9. oktober kl. 21:00 og lukker 14. oktober kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

Det holdes også et frivillig møte 9. oktober kl. 18:00 , Oppsal samfunnshus.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Styret bemerker at det kan komme endringer i vedtaksteksten på det digitale møtet den 9. oktober. De som ønsker eller planlegger å stemme med stemmesedler vil måtte delta på det fysiske møtet for å bli informert om eventuelle endringer i vedtaket. De som har godkjent elektronisk kommunikasjon og stemmer digitalt vil se endringene når de avgir stemme.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL 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.

Styrets innstilling

Styreleder Lars Hertaas foreslås som møteleder, mens styret ber Anders Thorud fra OBOS om være ordstyrer på det frivillige Beboermøtet i forkant av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagsloven og borettslagets vedtekter krever at minst en andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

Protokollvitnene vil få tilgang til eventuelle stemmesedler, slik at de kan verifisere at disse legges inn på en korrekt måte rett i etterkant av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Robin Alexander Kristiansen, Skøyenåsveien 35 og Robin Andersen, Haakon Tveters vei 56 er foreslått.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Robin Alexander Kristiansen og Robin Andersen som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagsloven krever at innkallingen sendes ut minst 3 dager i forveien for ekstraordinære generalforsamlingen. Styret i borettslaget sender ut innkallingen 8 dager før generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen og godkjenne innkallingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

Sak 4

Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om å etterisolere våre fasader. I tillegg til etteriosleringen vil det samtidig bli utført nødvendig vedlikehold av tak og inngangsdører. Prosjektet påvirker både fasade, balkonger og andre detaljer.

Prosjektet er avhengig av godkjennelse fra plan- og bygningsetaten.

Det er gjort endringer i prosjektet i etterkant av beboermøter og styret ber om du leser vedlagte dokument med oppdatert informasjon om økonomi og gjennomføringsplan.

Bakgrunn:

Våre blokker er fra 1950-tallet. Av fasaderehabilitering har det har vært skiftet vinduer og balkongdører, samt etablert nye balkonger. Det har ikke vært utført ytterligere isolering av våre fasader.

Det ble foreslått å etterisolere i forbindelse med fasaderehabilitering for 10 år siden. Dette med bakgrunn i de utfordringene styret så den gang. Generalforsamlingen valgt da kun å male fasadene.

Hvorfor:

Styret har igangsatt dette prosjektet med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere som har gitt tilbakemeldinger om redusert bokomfort blant annet på grunn av lav innetemperatur.

Videre har styret fått råd og fått utarbeidet rapporter som tilsier at etterisolering av fasadene vil bidra til redusert energibruk og økt bokomfort.

Samtidig har EU vedtatt regler som vil kreve reduksjon i energibruken i boliger. Disse reglene er ikke tatt inn i norsk lov enda, men da de er basert på Parisavtalen er det antatt at reglene i en eller annen form vil bli gjeldene i Norge. Det er allerede støtteordninger gjennom Enova som er basert på reglene.

Historikk for dagens forprosjekt/prosjekt:

Styret har i de senere årene fått generalforsamlingens godkjennelse til å undersøke energibruken i borettslaget. Det har blitt utarbeidet en energioptimaliseringsrapport som pekte på hvilke områder borettslaget burde prioritere for å redusere energiforbruket.

Videre fikk styret godkjennelse til å se ytterligere på dette gjennom generalforsamlingen i 2023. Det ble utarbeidet en rapport som ble presentert på beboermøte i oktober 2023. Med denne som bakgrunn ba styret om å få starte et forprosjekt for å se på den tekniske og arkitektoniske biten av et etterisoleringsprosjekt. Generalforsamlingen godkjente dette på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2024.

De foreløpige resultatene, inkludert økonomiske betraktninger, tekniske løsninger og visuelle grep, ble presentert på et beboermøte i mai 2024. Videre er det avholdt et beboermøte i august 2024 hvor en helhetlig

løsning ble presentert med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere, samt styrets dialog med leverandører, arkitekter og rådgivere.

I september 2024 ble løsningene presentert gjennom et visningstelt der balkonger, ny fasadestruktur og utseende, samt inngangsdører ble vist frem og beboere kunne se på løsningene og stille spørsmål.

Informasjonsflyt:

Styret legger opp til god kommunikasjon mellom styret og andelseiere under prosjektet. Det vil bli jevnlig oppdateringer via vibbo på prosjektets status, samt beboermøter når det anses som nødvendig. Det vil for eksempel være i forkant av oppstart av hver fase. I tillegg vil prosjektet bli omtalt i årsmeldingen i forbindelse med ordinær generalforsamling.

Økonomi:

Den økonomiske biten er gjennomgått på beboermøter. Styret har i samarbeid med rådgivere og leverandører innhentet priser på arbeidet. Videre har styret gjort flere beregninger rundt kostnader for prosjektet og felleskostnadsutvikling. Dette er gjennomgått på beboermøter. Se vedlagte dokumenter.

- Styret får fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet.
- Styret får fullmakt til øke felleskostnadene for å gjennomføre prosjektet.

Fremdrift:

Styret har gjennomgått fremdriftsplanen på beboermøter. Det er antatt en gjennomføringstid på 3 år. Gjennomføringstiden er avhengig av kommunale godkjenninger og andre krav.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget.

Flertallskrav:

Styret har etter rådføring valgt å fremme denne saken med alminnelig flertallskrav. Styret anser at fasadearbeidet er vanlig vedlikehold og at endringer av balkongene kommer som følge av dette.

Teknisk og visuelt:

Fasadene vil bli etterisolert med 14 cm isolasjonsplater med armering som vil bli dekket med murpuss.

Balkongene vil bli byttet. Dagens balkonger fjernes og erstattes med nye balkonger. Se vedlagte illustrasjoner.

Inngangspartiene vil bli endret for å tilpasses nye tykkere fasade. Se vedlagt illustrasjon.

Solceller vil bli anlagt etter en konkret vurdering. Solceller er ikke en del av denne saken da styret allerede har fått godkjennelse fra tidligere generalforsamling til å etablere solceller på borettslagets tak etter en konkret vurdering.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med de egenskapene som er beskrevet. Styret får fullmakt til å gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen, samt andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker.

Styret anbefaler at du stemmer **FOR** prosjektet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med egenskapene som er beskrevet i saksteksten, samt gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen og andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å ta opp lån med tilhørende økning av felleskostnadene (husleia) for å gjennomføre prosjektet.

Vedlegg

1. Beboermøte 21 august 24 .pdf
2. presentasjon_15mai24.pdf
3. oppdatert informasjon.pdf

OPPSAL BORETTSLAG

Beboermøte

21 august 2024

AGENDA

1. **Mottatte spørsmål**
2. **Hva vil dette koste? For den enkelte andelseier**
3. **Hva tenker styret?**
4. **Hva skal vi gjøre? Etterisolering**
   1. **Tekniske løsninger**
   2. **Arkitektoniske løsninger**
   3. **Balkonger**
5. **Eventuelt**

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Er det ikke riktig at EU-direktivet er fortsatt ikke er formelt innført i Norge og at nasjonale retningslinjer ikke er utarbeidet?
  - Ja, det er korrekt. Per nå er direktivet vedtatt innført i EU innen 2025 og i EØS er det på «høring».
- Kan borettslaget vente til at det formelle rundt dette er ferdigbehandlet? Spesielt mtp at det da blir tydeligere hva vi faktisk blir lovpålagt å gjennomføre (av isoleringstiltak), samt hvilke økonomiske støtteordninger (momsfritak, skattefritak mm.) og andre retningslinjer som blir gjeldene. Isoleringskravene vil uansett ikke gjelde før 2030?
  - Per nå har ENOVA støtteordning ut 2028 for etterisolering. Hva som skjer etter denne tid er høyst usikkert.
    Det er opp til generalforsamlingen å avgjøre når prosjektet settes i gang. Styret anbefaler at det gjøres nå.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Kan andelseierne få mulighet til å stemme over om dette prosjektet bør utsettes for eksempel 2-4 år? Både for at vi utsetter det svært høye lånet lengst mulig, borettslaget får tid til å forstå EU-direktivet bedre, kan undersøke rimeligere løsningsforslag og at andelseiere får mulighet til å tilpasse privatøkonomi.
  - Styret fremmer et forslag om at prosjektet startes våren 2025. Hvis forslaget ikke blir vedtatt på generalforsamlingen nå så vil styret vurder når prosjektet tas opp igjen. Generalforsamlingen også kan vedtatt at saken utsettes.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Gjennomsnittlige kostnader for etterisolering av leiligheter synes ligge på rundt 2-4000kr pr m2. I forslaget som styret har lagt frem vil det eksempelvis for min leilighet (54m2) bli en pris på 10.000kr pr m2. Altså langt over, og nesten mer i linje med det det vil koste for en enebolig el. tilsvarende. Hva er hovedårsak til at man i dette prosjektet havner så høyt? Hvor store kostnader per enhet og per m2 tenker styret er rimelig for et slikt prosjekt - hva er kostnadsrammene?
  - Kostnaden blir som den blir med bakgrunn i alt som skal gjøres. Isolert sett vil nok kun etterisoleringen ligge i prisområdet som er nevnt først, men så skal det også byttes tak og gjøres noe med inngangspartiet. I tillegg så må balkongene tas ned for å sikre tilstrekkelig isolering og det gjør at prosjektet lander der det gjør på pris.
  - Styret anser at det er økningen i felleskostnader som er styrende for om prosjektet kan gjennomføres eller ikke.
  - Kostnadsrammen er 295 millioner kroner.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- En betydelig økning i fellesutgifter vil påvirke prisen på leiligheter. Fellesutgiftene er allerede økt 5% i 2023, så 8% i 2024, og dette prosjektet betyr ytterligere 7% økning hvert år noen år frem i tid. Det er også usikkert hvordan nasjonal/internasjonal økonomi vil utvikle seg mhp på rente og inflasjon fremover. Er det gjort noen estimater på hvilken effekt dette vil ha på lelighetsprisene? Dette er selvfølgelig umulig å forutse nøyaktig, men det er viktig at vi andelseiere forstår at dette potensielt kan gi en betydelig negativ utvikling av lelighetsprisene.
  - Dette er diskutert med eiendomsmeglere og fagfolk som mener at det ikke nødvendigvis vil være negativt for leilighetsprisene. Felleskostnadene går opp, men man øker samtidig bokomforen og således verdien på leiligheten.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Er det mulig at borettslaget - når den tid kommer - kan stemme på oppgradering av dører, tak, isolering og balkonger som ulike oppgraderingsprosjekter? Særlig tak og dører virker utgjøre kun en liten økonomisk del av balkongprosjektet, og kan kanskje gjennomføres uansett.
  - Styret anser at tak og dører ligger innenfor nødvendig vedlikehold og styrets mandat. Dette er arbeider som uansett må gjøres og vil bli gjort uten å gå om generalforsamlingen hvis etterisoleringsprosjektet ikke blir vedtatt. Styret inkluderer dette i prosjektet for å gi en best mulig oversikt over felleskostnader fremover.
  - Styret anser at balkonger og isolering henger sammen. Hvis man velger å ikke etterisolere vil styret la balkongene være som de er i dag. Balkongene vil i dette tilfellet bli vedlikeholdt for å unngå de problemene som man ser oftere.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilke andre isoleringsvarianter er vurdert, og hva er kostnadsbildet på disse? Tenker da på innvendig isolering, utvendig isolering (uten å rive balkongene). Det er forståelig at det er "bedre/lettere" at balkonger rives m.m. , men det kommer ikke klart frem hvor stor ekstrakostnaden blir.
  - Innvendig isolering er vurdert som lite hensiktsmessig da det vil redusere boarealet og vil ha stor innvirkning på beboerne.
  - Utvendig isolering uten å rive balkongene vil ikke gi tilstrekkelig reduksjon av energibehovet og vil dermed blant annet ikke gi støtte. De rådgiverne styret er i kontakt med anbefaler ikke dette. Kostnaden er ikke beregnet da det ikke anses som en reel løsning.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilke entreprenører, fageksperter er det styret har vært i kontakt med? Særlig OBOS-prosjekt vil ofte være interessert i å gjøre prosjekter som dette med ønske om størst mulig profitt.
  - Styret har kontakt med OBOS Prosjekt, arkitekt og Balco. I tillegg har styret vært i kontakt med andre borettslag som også arbeider med tilsvarende prosjektet (blant annet Solhøgda som skal bytte balkonger).

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilken anbudsprosess har styret tenkt gjennomføre?
  - Styret, via OBOS Prosjekt gjennomfører nå en anbudsprosess.
    Arbeidet er beskrevet i detalj og det er valgt 3 entreprenører som skal besvare anbudet med et tilbud i løpet av august.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvor mye energi regnes med å spares på å isolere leilighetene, og med dagens fyringskostnader hvor mye penger kan man spare hvert år? Finnes tall på dette totalt og per leilighet? Fint om dette kan oppgis i kWh og gjerne med en CO2 ekvivalent.
  - Det er beregnet en reduksjon i energiforbruket på 31,53 % inkludert solceller (gjelder for Skøyenåsveien 12-32).
  - Det er beregnet en reduksjon i energiforbruket på 24,95 % for hele borettslaget. Borettslaget bruker omtrent 4 200 000 kWh per år i fjernvarme. Beregningen tilsier dermed at vi reduserer fjernvarmeforbruket med 1 047 900 kWh per år.
  - Borettslaget betaler mellom 60 og 90 øre per kWh levert fjernvarme.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvor stor effekt hadde utskifting av vinduer for noen år siden på energikostnadene til borettslaget? Er dette et argument som kan benyttes for å si at vi har gjennomført energisparende tiltak? Det samme gjelder nye tak og solceller som har blitt installert.
  - Beregning av effekten av utskifting av vinduer er ikke gjort, da det ikke ble gjort en beregning i forkant av utskiftingen. Utskiftingen av vinduer ble hovedsakelig gjort da den tekniske tilstanden (mekaniske tilstanden) var dårlig.
  - Vinduer er et energisparende tiltak, men det er altså ikke beregnet effekten av dette arbeidet.
  - Tak vil ikke være energisparende tiltak da loftet er uisolert (isolasjonen ligger i gulvet på loftet og ikke i selve taket).
  - Solceller beregnes som energisparende da det redusere borettslaget behov for tilført energi.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Mottatt ønske om at evt. nye balkonger blir dypere enn de er i dag. Mener da lengden fra stuevegg og utover. I tillegg til at de ikke blir skrå som i dag og dermed en del romsligere enn de er nå.
  - Se vedlagte illustrasjon på balkonger. De vil være omtrentlig like dype som i dag, men den rektangulære formen vil nok gjøre at den oppleves romsligere.



Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- I forbindelse med arbeidet med nye balkonger til alle leilighetene i borettslaget vil jeg informere om at takrennene for vi som bor i toppetasjene med delvis innglasset balkong ofte har vannlekkasjer når det regner, og det renner da godt med vann inn i balkongene(Der de er innglasset). Når vi nå får nye balkonger som er helt innglasset er det åpenbart ønskelig å slippe lekkasje inn. Regner med at det blir en annen ordning med takrennene, men vil allikevel informere om dette for sikkerhets skyld. Vedlagt bilde under av konstruksjonen og gulet ut der det lekker inn mest vann(min balkong er delvis innglasset).
  - Balkongene som er foreslått har et eget system for å lede vannet vekk og dette skal dermed ikke være noen utfordring.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Mulig dette har blitt eller vil bli informert om, men jeg kunne tenke meg å vite hva som eventuelt skjer dersom vi heller velger å sitte stille i båten fremfor å igangsette dette.
  - Blir ikke prosjektet igangsatt nå vil styret legge prosjektet til side og vil på en senere anledning vurdere om det skal tas opp igjen.
  - Styret vil da videre arbeide med de delene av prosjektet som må gjennomføres – det vil si tak, utgangsdører og endring av balkonger slik at vi minsker/fjerne de problemene med vannansamling som oppleves i dag. Og etter hvert rehabilitering av fasader/maling.
  - Det diskuteres «straffetiltak» som vil kunne medføre status som «høyrisikokunde» for bygninger som ikke har oppnådd kravene. Ikke tilgang på grønt lån, høyere forsikringspremie samt heftelser ved salg er noen av parameterne.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Jeg bor i Haakon Tveters vei 55. Jeg vet at ting ikke er klart, men når kan man tenke seg at etterisoleringsprosjektet starter her ca?
  - Styrets vurdering er å dele opp prosjektet over 6 år/6 faser. Det er ikke endelig avgjort hvilke blokker som skal tas i hvilke faser. Dette er avhengig flere faktorer blant annet tilstand på tak, utgangsdører, balkongutfordringer, samt vurderinger fra arkitekt og utførende entreprenør.
  - Det er dog bestemt at Skøyenåsveien 12-32 er fase 1 og det er antatt at punktblokkene i Skøyenåsveien blir del av fase 6.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Lurer på hvordan planene for selve byggingen vil bli. Risikerer vi å ikke ha balkong hele sommerhalvåret? Og noe estimat på mengden bråk fra når på morgenen (dvs er det mye bråk i mye av tiden? Og vil vil også høre det godt når de holder på med blokkene rundt?)
  - Entreprenør vil ha mulighet til å jobbe fra klokka 7 til klokka 17 på hverdager. Hovedsakelig skal støyende arbeider gjøres fra 9 til 17. De vil også få mulighet til å jobbe på lørdager etter en konkret vurdering, men da kun med ikke-støyende arbeider.
  - Enkelte deler av arbeidene vil være støyende. Da spesielt demontering og remontering av balkonger. Det vil også være tider da det vil være mye (laste)-bilstøy. Oppsetting av stilas kan også oppleves støyende.
  - Det er noe usikkert rundt tiden balkongene vil være utilgjengelig. Dette er noe styret må se på når entreprenør er valgt og hvordan man legger opp arbeidet. Arbeidet må gjøres på den varme delen av året som vil si fra etter påske. Det legges opp til at hver fase er ferdig på høsten.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Vil det bli presentert flere alternativer for balkonger, og utseende på fasaden? Jeg må innrømme jeg ikke var begeistret for hvordan det som ble presentert på beboermøtet så ut, spesielt sett opp mot hvor fine byggene ser ut i dag.
  Jeg håper også det vil være mulig å vurdere at ikke alle må ha innglasset balkong, for min del hadde det gått hardt utover trivselen med den.
  - Det vil ikke bli presentert flere alternative balkonger eller fasader. Det har med de vurderingene styret har gjort for å sikre at prosjektet går igjennom hos kommunen, samt kostnadsvurderinger.
  - Styret vil legge til grunn at alle balkonger vil være innglasset. Dette for å sikre kommunal godkjenning. Det vil være mulig å trekke glassene til siden slik at balkongen til en hver tid fremstår som ikke innglasset.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Altså, er det noen som kan forklare tanken bak helvegg mht. krav til brannvern? Har det med brannsone å gjøre? Og er det slik å forstå at det vil bli helvegg "kun" mellom to balkonger der det er mindre enn 1,4 m.?
  - Det er et brannkrav som ikke borettslaget kan gjøre noe med. Det vil kun bli helvegg der balkongene er mindre enn 1,4m fra hverandre.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Ang. evt. nye balkonger. Er det mulig å legge inn et ønske om at vi som bor i punktblokkene kan få stemme over aktuelle alternativer for montering når vi kommer så langt? Personlig synes jeg det er fint slik vi har det i dag, i motsetning til at balkongene mot vest for eksempel blir montert tett i tett.
  - Styret tar gjerne imot innspill til hvordan løsninger som er ønsket fra beboerne. Dette må dog vurderes mot innspill fra arkitekt og plan- og bygningsetaten.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Vil vinduer og balkongdør som ble byttet i 2019 beholdes?
- Spør fordi jeg er veldig fornøyd med at jeg da fikk kjøpe en balkongdør med vindu helt ned. Det gir mer lys inn i leiligheten.
- Takk for at dere står på og planlegger et stort vedlikeholdsprosjekt. Smart å gjøre flere ting samtidig, da blir tida en bor på en «byggeplass» kortere. Jeg syns dere er flinke til å se etter muligheter for å spare kostnader samtidig som dere ser på tiltak for å unngå skader på bygningsmassen vår.
  - Ja. Balkongdører og vinduer blir beholdt.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Det er jo størrelsesforskjeller på balkongene rundt omkring. Hvordan blir det f.eks hos meg i HTV 42 hvor de øverste balkongene på kortsiden er større enn de 2 nederste? Bildet så ut til å simulere hvordan det ble med en av de mindre balkongene.
  - Balkongene vil bli omtrentlig 9 kvm, som tilsvarer det balkongene er i dag. Selv om balkongene i borettslaget i dag har forskjellig form, har de stort sett tilsvarende størrelse.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvis disse EU-retningslinjene ikke er noen en MÅ forholde seg til bør etter min mening hele dette prosjektet skrinlegges, av hensyn til alle oss som faktisk må betale denne enorme ekstraregningen. Hvis etterisolering likevel er nødvendig, har muligheten for å oppnå tilstrekkelig isolering uten å måtte rive balkongene blitt vurdert?
  - Det er vurdert. Skal det etterisoleres må balkongene ned. Det er også vurdert å sette opp dagens balkonger igjen, men det er vurdert til å være dyrere enn å montere opp nye.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Etterisolering/nye verandaer blir altfor dyrt. Spesielt når vi ikke MÅ gjøre det. Med en husleie i dag på ca. 3300, vil den ende opp på 5400 i 2030. Det er altfor mye. Hvorfor er man så sikker på at inflasjonen går ned? Hvorfor skal vi skifte tak? Takstein kan vare 50 til 75 år. Det som ligger nå ble lagt ca. 2000. Hvorfor vedlikeholder man ikke det som er?
  - Styret har forståelse for at det reageres på økningen i felleskostnadene. Styret mener dog at prosjektet må gjøres for å sikre bokomfort og eiendommen generelt.
  - Styret vurderer ikke inflasjonen, men henter disse vurderingene fra fagfolk.
  - Taket må byttes av to grunner:
    - Undertaket har ikke like lang levetid som takstein og behovet er tilstede.
    - Takene nærmer seg 40 år og når de passerer 40 år så vil ikke borettslaget lengre være forsikret for følgeskader.
  - Styret anser at arbeidet som blir gjort er vedlikehold. Styret vil i dialog med entreprenør forsøke å gjenbruke de materialene som kan gjenbrukes.

OPPSAL BORETTSLAG

2. Utvikling av felleskostnader*

Tallene inkluderer ikke ordinære felleskostnader. Beboere må selv vurdere kostnaden for egne prosjekter i sin andel (oppussing av bad for eksempel).

*Tallene er basert på et utgangspunkt på 4 000 kr i felleskostnader i dag. Fellesgjeld fordeles etter en andelsbrøk og vil således være variere etter leilighetsstørrelse og andre parametere.

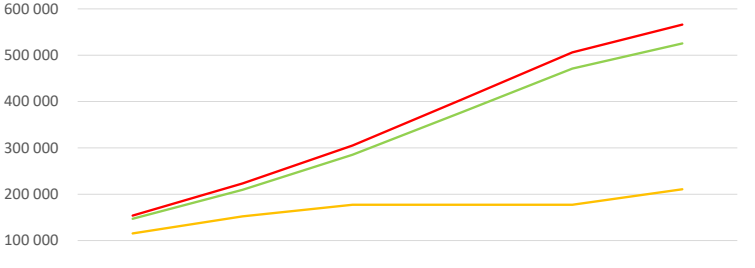


	Fase 1 / tentativ 2025	Fase 2 / tentativ 2026	Fase 3 / tentativ 2027	Fase 4 / tentativ 2028	Fase 5 / tentativ 2029	Fase 6 / tentativ 2030
Tall presentert sist (uten støtte og besparelser)	280	580	901	1245	1612	2006
Tall inkludert antatt støtte og besparelser	234	482	744	1022	1316	1627
Vedlikehold uavhengig	238	447	591	591	591	742

2. Utvikling av fellesgjeld (gjennomsnitt per andel*)

Tallene inkluderer nåværende fellesgjeld.

*fellesgjeld fordeles etter en andelsbrøk og vil således være variere etter leilighetsstørrelse og andre parametere.



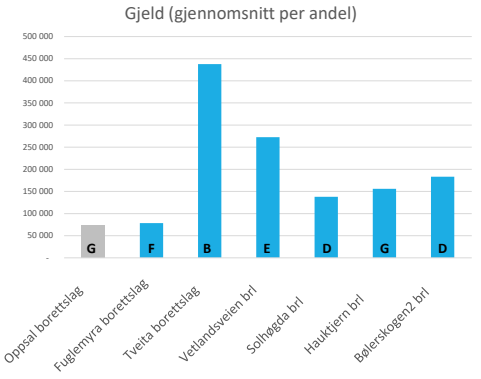
	Fase 1 / tentativ 2025	Fase 2 / tentativ 2026	Fase 3 / tentativ 2027	Fase 4 / tentativ 2028	Fase 5 / tentativ 2029	Fase 6 / tentativ 2030
Tall presentert sist (uten støtte og besparelser)	153 846	223 244	305 183	405 016	506 187	566 053
Tall inkludert antatt støtte og besparelser	146 989	209 698	285 284	377 591	471 237	525 417
Vedlikehold uavhengig	115 384	152 173	177 257	177 257	177 257	210 702

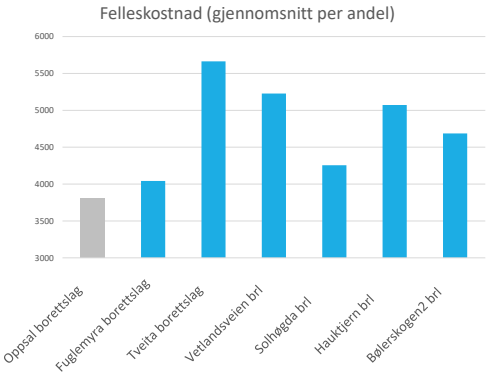
OPPSAL BORETTSLAG

2. Økonomi: Felleskostnadsutvikling utover prosjektet

- Tallene som blir presentert er kun de som følger av prosjktet. Det kan være at det kommer økninger som følge av kostnadsøkninger ellers i samfunnet.
  - Det kan være inflasjon, rentehevinger, økning av offentlig gebryer og så videre.
- Styret arbeider for å sikre at dette blir så lite som mulig gjennom:
  - Redusere kostnader (eksempelvis installasjon av vannmålere)
  - Det er også gode muligheter i prosjektet for å gjøre grep som minsker økning i felleskostnader, blant annet å forlenge løpetiden på lånet.
  - I tillegg settes det årlig av penger til vedlikehold. Noe av disse pengene vil kunne benyttes til nedbetaling av lån da vedlikeholdbehovet er antatt å bli redusert ettersom prosjektet skrider frem.

2. Økonomi: Hvordan ligger borettslaget an i forhold til andre sammenlignbare borettslag*





*Felleskostnadene er basert på totale inntekter delt på antall andeler. Felleskostnadene kan inkludere forskjellige poster i de forskjellige borettslagene (for eksempel: parkering, vaskeri og andre inntekter).

2. Økonomi: Fordeling av lån

- I 2031 vil borettslaget kunne ha 320 millioner kroner i lån
  - Tallet inkluderer _ikke_ eventuelle tilskudd fra Enova eller andre.
- Det fordeler seg slik (tallene er omtrentlige):
  - 25 millioner kroner er «rest»-lån som borettslaget har i dag (i dag 45 millioner)
  - 226 millioner er etterisolering og balkonger
    - Dette tallet inkluderer prosjektledelse/konsulent som dekker alle planlagte oppgaver (etterisolering, balkonger, inngangspartier, nye tak og solceller), samt usikkerhetsavsetning
    - For SKV 12-32 er tallene hhv ca 10MNOK på selve etterisoleringen og ca 25MNOK på nedtaking og montering av nye balkonger.
  - 42 millioner kroner er bytte av tak
  - 27 millioner er solcellepanel og tilhørende infrastruktur
    - Vedtak om å etablere solceller vil bli gjort så nære prosjektstart som mulig og etter en konkret vurdering der installasjonen minimum må være selvfinansierende.

2. Økonomi: Hva kan påvirke

- Det er noen usikkerhetsmomenter som kan påvirke utviklingen av prosjektet
  - Renteutvikling har mye å si.
  - Støtteordninger. Informasjonen vi får tilsier at støtteordningene kommer til å bestå slik som i dag, men at det er antatt at bygningskostnadene vil øke.
  - De siste årene har vist at verden forandrer seg fort (ref. pandemi og krig) og dette er vanskelig å forutse.
- Felleskostnadsøkningen som er forespeilet har ikke tatt høyde for økte utgifter til drift og vedlikehold (kommunale avgifter etc.).
- Styret mener at det er godt med rom for styret til å sikre at felleskostnadsøkningen blir som forespeilet med bakgrunn i for eksempel fleksibilitet i nedbetalingstiden.

OPPSAL BORETTSLAG

3. Status fremover uten etterisolering

- Takene er modne for utskifting løpene de neste årene
  - Antatt kostnad 45-50 MNOK hvis det tas som ett eget prosjekt
  - Solcellepaneler i forbindelse med dette vil tas inn dersom det med stor sikkerhet kan anslås at disse vil være selvfinansierende.
- «Innfesting» av dagens balkongvegger må endres.
  - Fjerne dagens tetting og sette opp beslag (utført noen steder i SKV 25-29)
  - Antatt kostnad er minimum 10 MNOK (lift/kran/stillaser er da medtatt)
- Uten etterisolering vil husordensreglenes pkt 13 endres til 18 grader (22 i dag).
  - Dette som følge av at det ikke er mulig å etterleve å levere 22 grader slik bygningsmassen er i dag når kulden setter inn. Styret vil da søke å få endret pkt 13.
- Inngangsdørene må ha reparasjoner
  - Det er nå en del inngangsdører som må byttes da disse har slått seg (vridd seg) og ikke lenger holder vind og snø ute. Antatt kostnad på 7 MNOK
- I tillegg må fasadene males/rehabiliteres igjen om rundt 5 år. Antatt kostnad 20 MNOK.

3. Styrets innstilling er derfor....

... å etterisolere borettslagets yttervegger de neste 6 årene med følgende faktorer:

a) Dagens balkonger tas ned

b) Stillase settes opp

c) Tak byttes og eventuelle solcellepaneler monteres

d) Det etterisoleres med murpuss utenpå isolasjonsplater

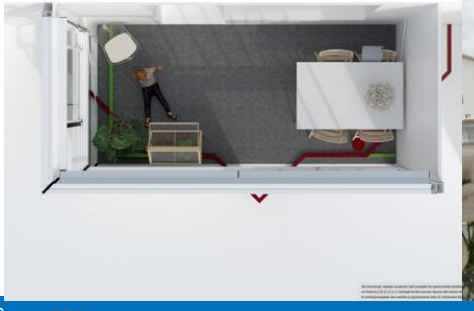
e) Nye balkonger monteres

f) Nye inngangspartier

OPPSAL BORETTSLAG



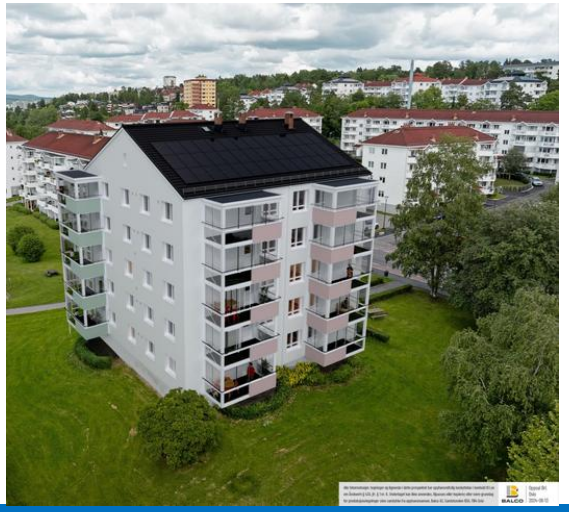
4 Illustrasjoner





OPPSAL BORETTSLAG





OPPSAL BORETTSLAG

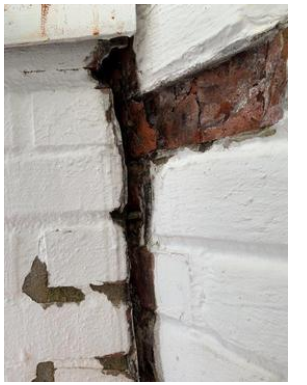
a) Dagens balkonger tas ned

- Disse skal ha ett miljøregnskap (gjenbruk mv)
- Dagens balkonger blir ikke remontert da kostnaden antas å være mye høyere enn å montere nye
  - Det er kun selve gulvet/taket som kan beholdes og dette må mellomlagres (ca 100 i året)
  - Brystning av murstein må fjernes og ny, høyere mures opp for å tilfredsstille dagens krav (i dag er brystningen 88cm høy – kravet er 100 cm fra 1-4 etasje og 120 cm fra femte etasje).
  - Ny innfestning mot fasade må monteres for å unngå kuldebro.
    Gir også usikkerhet om dagens søyler kan benyttes grunnet både forskyvning av dekke samt tyngre brystning.
  - Dekket må behandles for å sikre levetid, samt at man nok ikke oppnår «nygaranti».
  - Borettslaget har mange forskjellige løsninger på balkongene som gjør prosjektering og løsninger dyrere da man ikke kan lage «en løsning».

a) Dagens balkonger - utfordringer

- Innfestingen mot fasaden gir utfordringer
- Vannansamlinger som gjør at fasaden trekker vann og skaper fuktutfordringer i leiligheten.
- Ble vedlikeholdt under sist fasaderehabilitering,
  men det er løsningen som er utfordringen.





OPPSAL BORETTSLAG

b) Stillase settes opp

- Kostnadene for å ha stillaser har medført at styret da har valg å legge til rette for å få utført flere oppgaver samtidig.
  - Takene blir byttet
  - Solcellepaneler monteres
  - Veggene rengjøres
  - Isolasjon festes
  - Isolasjonen/fasadene pusses

c) Tak byttes og eventuelle solcellepaneler monteres

- Takstein fjernes
- Undertak samt luftevinduer repareres
- Luftepiper sjekkes og repareres
- Solcellepaneler monteres
  - Man legger til grunn at disse skal være minimum selvfinansierende når de er i drift. Det betyr at borettslaget sparer like mye i kjøp av strøm som det avdragene vil være isolert sett

OPPSAL BORETTSLAG

d) Det etterisoleres med murpuss utenpå isolasjonsplater

Styret, i samarbeid med OBOS Prosjekt har her vurdert flere metoder (utlekting med lufting og isolasjon med enten metallplater eller steniplater utenpå samt isolasjon med murpuss rett på fasaden, samt murstein) og har landet på den som gav nok energibesparelse med minst tykkelse.

- Valgt løsning er isolasjon rett på dagens fasader med murpusset fasade utenpå.
- Denne gir 14 cm tykkelse og vil med det også gi minst «skygge» rundt vinduer og dører.
- De nye fasadene vil ha omtrent samme overflate som malingen borettslaget fikk utført for 10 år siden (flassing her skyldes underlaget) og som vi jo ser står seg godt.

e) Nye balkonger monteres

Styret har i samarbeid med Balco (anbefalt av Solhøgda) fått utarbeidet en løsning på nye innglassede balkonger hvor alle er like i størrelse og utforming (bortsett fra 15 hjørnebalkonger).

- Innglasset balkong på ca 9 kvm
- Brannvegg der hvor det er mindre enn 1,4 meter til neste
- Alle vinduer kan åpnes og skyves vekk
- Teppe (nålefilt) på gulv
- Solskjerming (utvendig og innvendig)
- Uisolert, men vanntett (Isolert ville nok medført «ikke godkjent»)

OPPSAL BORETTSLAG

f) Nye inngangspartier

Som mange av dere er klar over så har borettslaget utfordringer med dagens inngangsdører i tre. De er flotte å se på, men tre er ett levende materiale og dørene har fått «juling» i mange år.

- Arkitekt har sett på utforming som vil kunne være
  - Rive dagens utvendige bod (gjelder kun der hvor disse er ett påbygg) og foreslå nytt.
    - Dette vil også lette etterisoleringen
  - Nytt takoverbygg
  - Ny inngangsdør i metall neste lik dagens når det gjelder utforming med tanke på lys

5. Ekstraordinær Generalforsamling

- **Dato er 18. september klokken 18 for det fysiske møte.**
  Digital avstemming fra 18. september klokken 21 til 23. september klokken 08.
- Styret vil legge frem en felles sak som dekker hele borettslaget.
- Saken vil ikke knytte seg til et prosenttall for felleskostnadsøkning eller fellesgjeld, men gi en fullmakt til styret til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet.
- Saken vil ikke inkludere etablering av solceller (lån etc.) da dette tidligere er godkjent av generalforsamlingen.

OPPSAL BORETTSLAG

Spørsmål?

Styret oppfordrer til å sende innspill/spørsmål på e-post

styret@oppsalborettslag.no

Styret vi da kunne publisere både spørsmålet og svaret slik at dette er tilgjengelig for alle.

OPPSAL BORETTSLAG

Beboermøte

15 mai 2024

AGENDA

1. Pågående Generalforsamling
2. Parkeringsplasser Skøyenåsveien 17 og 19
3. Skøyenåsveien 13, ny andel
4. Etterisolering
   1. Valgte adresser i første runde
   2. Prosjektet per i dag
5. Eventuelt

1 Pågående Generalforsamling

- Generell informasjon
- Gjennomgang av årsrapporten og regnskap
- Forslag som er fremmet
- Valg av styret med mer.
- Valgkomiteens innstilling
- Sakene til beslutning

2 Parkeringsplassene langs Skøyenåsveien 17 og 19

- Disse plassene står delvis på kommunal grunn.
- Bymiljøetaten har henvendt seg til borettslaget for å se på endring av disse plassene i forbindelse med behov for økt veibredde i denne veien.
  - Alternativet til å flytte plassene inn på borettslagets eiendom var å fjerne offentlig parkeringsplasser langsetter Skøyenåsveien.
- Styret har vært på befaring med bymiljøetaten og kommet med innspill i forslag til planene. Styret tok også med de innspill som kom fra beboere i forbindelse med informasjon rundt saken.
- Arbeidet med flyttingen av parkeringsplassene dekkes i sin helhet av bymiljøetaten.
- I tillegg til flyttingen av parkeringsplassen har styret bedt om tilbud på enkelte tilleggsarbeider, herunder klargjøring for ladeplasser til elbil.

3 Skøyenåsveien 13 – ny andel

- Ny andel i Skøyenåsveien 13. Generalforsamlingen har tidligere godkjent salget.
- Andelen er ferdig pusset opp og plan- og bygningsetaten har godkjent endringen.
- Det gjenstår en del formelle ting før den kan selge.
- Styret håper å kunne selge andelen i år.

4 Etterisolering

- Status på bygningsenergidirektivet i forhold til Norge
  - Enova innførte i januar nye søknadskriterier som er samkjørte med EU sin kriterier.
  - EU innfører nye regler som følge av Parisavtalen, som også Norge har underskrevet.
  - EU sitt direktiv skriver at «for boligbygg vil [man] måtte iverksette tiltak for å sikre en reduksjon […] på minst 16 % innen 2030 og minst 22 % innen 2035». Kilde: Stortingets EU/EØS nytt.
  - De nye reglene er ute på høring her til lands. Dette for å gjøre eventuelle tilpasninger til norske forhold. Dette er vanlig prosedyre og er også gjort med tidligere bygningsdirektiv. Endringene er ofte mindre og tekniske, og følger i all hovedsak opp målene.
  - Våre rådgivere anbefaler at man ikke avventer arbeid for å nå disse målene, da en mer bærekraftig boligmasse uansett vil lønne seg.

4.1 Skøyenåsveien 12-32 (partall)

- Disse to blokkene er valgt som oppstart for en total rehabilitering av fasadene i borettslaget.
- Hvorfor starter vi her?
  - Flest utfordringer på varme i den kalde perioden.
  - Har mange av de «utfordringene» som kommer igjen i resten av borettslaget – 5 etasjer, ulike balkonger etc.
  - Har behov for å skifte tak
  - Er eget gårds og bruksnummer

4.1 Prosjektet per i dag – hvilke innspill ønsker styret

- Styret ønsker innspill på alle aspekter av prosjektet for å sikre at det er godt fundamentert hos alle.
  - Styret vil benytte beboermøter og vibbo for å be om innspill til arbeidet
- Men – ønsker særlig tilbakemelding på:
  - Farger på fasade, balkonger, inngangspartier
  - Ønske om lampe (og lampetype) og strøm på balkong
  - Ønske om solskjerming på balkong (lameller, gardiner, zipscreen)
  - Og alt mulig annet!

4.2 Prosjektet per i dag – kort oversikt

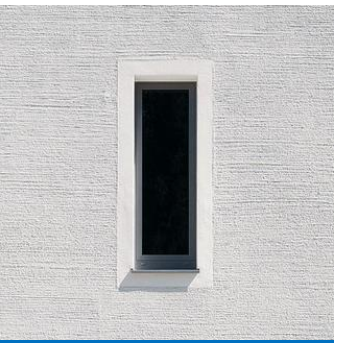
- Status i dag - deltagere:
  - Vi har fått på plass prosjektleder
  - Vi har fått på plass arkitekt
  - Vi har søkt enova om støtte (fikk avslag i første runde i mars, ny frist i slutten mai)
- Status i dag – praktisk
  - Vi har fått på plass den tekniske beskrivelsen av fasadeisolering
  - Vi har fått på plass mulige utforminger av balkonger
- Fremover
  - Ferdigstille det visuelle uttrykket
  - Generalforsamling til å godkjenne prosjektet videre
  - Oversending av søknad til plan- og bygningsetaten.
  - Ta kontakt med entreprenører / innhente tilbud på arbeidet

4.2 Prosjektet per i dag – Gjennomføring

- Gjennomføring av selve byggeprosjektet / Hvordan etterisolere
  - Starter med å demontere balkonger
  - Deretter må stilas opp
  - Fasaden vaskes
  - Samtidig:
    - Takene byttes
    - Fasaden etterisoleres
    - (Solcellepanel monteres)
  - Stilas tas ned
  - Balkonger monteres opp
- Per nå har vi ikke noe tidsaspekt til hvor lenge hver enkelt er uten balkong og hvor lang tid det tar per blokk. En grov antagelse er 6 måneder for Skøyenåsveien 12-32. Styret tar opp dialogen med entreprenører om lengde på arbeidet. Dette er også kostnadsspørsmål.

4.2 Prosjektet per i dag – Fasade og etterisolering

- Fasade
  - Styret har i samarbeid med OBOS prosjekt vurdert flere materialer for etterisoleringen og har gått videre med **pusset fasade**
    - Det blir lagt 14 centimeter isolerende plater.
    - Utenpå blir det omtrent 1 centimeter med armering og puss
    - Fasaden vil ha struktur, men vil på avstand fremstå som relativt glatt
  - Farger og utseende
    - Det er lagt til grunn hvit som grunnfarge på fasaden.
    - Det er ikke bestemt hvor grov den pussede fasade skal bli.



OPPSAL BORETTSLAG

4.2 Prosjektet per i dag – balkonger

- Balkongene må ned for å kunne få etterisolert fasadene.
  - Dette for å sikre tilstrekkelig etterisolering, samt at det er utfordringer med tanke på hvordan balkongene er festet og treffer fasadene med tanke på kuldebroer.
- Det er antatt at det er økonomisk fornuftig å bytte ut balkongene fremfor å beholde de
  - Grunnlaget for det er at kostnaden ved å demontere og lagre balkongene under arbeidet er betydelig
  - Vi har i dag allerede hatt flere utfordringer med balkongenes innfesting mot fasaden, samt utfordringer med utforming som gir vedlikeholdsutfordringer
- Det vil bli foreslått innglassing av alle balkonger
  - Dette da det er liten forskjell i pris på innglasset eller ikke
  - Det vil være lettere å få godkjent innglassing av alle balkonger hos plan- og bygningsetaten. Dette i motsetning til at man får velge selv.





4.2 Prosjektet per i dag – balkonger





4.2 Prosjektet per i dag – inngangsparti

- Inngangsparti og oppgangsdør
  - Det er planer om å bytte ut dørene da disse har utfordringer med å låses i enkelte årstider/vær.
  - Det blir sett på endringer i inngangspartier.

4.2 Prosjektet per i dag – tak og solceller

- Samtidig som fasadene etterisoleres blir det lagt nye tak (ikke Skøyenåsveien 13,15,17,21,23).
- Det blir planlagt for solceller på alle bygginger.
  - Om det blir lagt er avhengig av at solcellene som blir lagt dekker opp terminbeløpet for lånet som finansierer solcellene
  - Det blir høyst sannsynlig kun montert solceller på sør, øst og vest-vendte tak
  - Foreløpig beregninger tilsier at dette vil bli montert på alle bygg.
  - Da styret allerede har fått generalforsamlingens godkjenning til å anlegge solceller etter en konkret vurdering vil solceller ikke være en del av saken som legges frem for generalforsamlingen nå

OPPSAL BORETTSLAG

4.2 Prosjektet per i dag – økonomi

- Hvordan er økonomien i prosjektet?
  - Styret har flere beregninger på dette.
  - Behovet tilsier at vi sitter på et lån på rundt 320 millioner kroner i 2031. I dag har vi rundt 45 millioner kroner.
  - Låneutgiftene stiger. Når prosjektet er ferdig har fellesutgifter som følge av prosjektet økt med rundt 2 000 kroner per andel per måned.
  - Det tilser at felleskostnadene må økes med 7 % hvert år for å finansiere dette prosjektet. I tillegg kommer den årlige prisveksten som kan gjøre at det tallet blir noe høyere.
  - Tallene baserer seg på 30 års nedbetalingstid (fra 2031) til 5,5 % rente.

4.2 Prosjektet per i dag – økonomi/støtteordninger

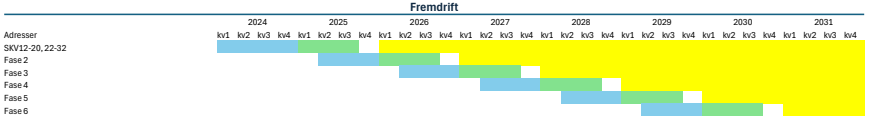
- Tallene som er presentert her er:
  - Uten støtteordninger
  - Uten besparelser
  - Inkluderer salg/bruk av strøm fra monterte solcellepaneler
  - Tallet inkluderer _ikke_ besparelser som du som beboer oppnår direkte. Herunder blant annet strøm beregnet til opp mot 1 800 kr per år per andel.
- Dette er gjort for å vise et slags «verst tenkelige» tilfellet
  - Tallene inkluderer ikke
    - innsparinger i strømforbruk som borettslaget oppnår som følge av prosjektet
    - innsparinger i fjernvarmeforbruk som borettslaget oppnår som følge av prosjektet. Beregnet til 733 500 kroner per år.
    - Støtteordninger
- Styret søker aktivt støtteordninger. Herunder blant annet Enova.

4.2 Prosjektet per i dag – økonomi/eksempel

- Eksempel:
  - Har du i dag husleie på 4 000 kroner skjer følgende:
    - I 2025 øker husleie med 7 %. Da får du 4 280 kroner i husleie per måned.
    - I 2026 øker den tilsvarende og du får da 4 580 kroner i husleie per måned.
      - i 2027 blir det 4 901 kroner
      - i 2028 blir det 5 245 kroner
      - i 2029 blir det 5 612 kroner
      - i 2030 blir det 6 006 kroner
    - Tallene viser kun økning som følge av prosjekt.
- Tallene er da uten støtteordninger og beregnede besparelser.

4.2 Prosjektet per i dag – fremdriftsplan

- Målet er å få prosjektet godkjent av generalforsamlingen før høsten 2024
- Deretter blir foreløpig tidsplan slik:
  - Blå = forprosjekt/planlegging
  - Grønn = Gjennomføring/bygging
  - Gul = Solcelleproduksjon



Vedlegg 2 Tr av 82 OPPSAL BORETTSLAG

5 Eventuelt

Spørsmål?

Kan også sende innspill/spørsmål til styret på e-post
styret@oppsalborettslag.no

Spørsmål og svar angående etterisoleringen

Dette dokumentet inneholder oppdatert informasjon angående etterisoleringsprosjektet.

Hvor lenge er det planlagt at arbeidet skal ta?

For arbeidet med langblokkene i Skøyenåsveien anslår entreprenørene rundt 9 måneder, inkludert forarbeider (rigging) og etterarbeid. Det vil i praksis si at arbeidet vil foregå fra mars og ut november. Hoveddelen av arbeidet blir i måneder hvor det er varme da etterisoleringen må gjøres i disse månedene. Hvor lenge man vil være uten balkong er fortsatt noe usikkert, da dette henger sammen med hvor man bor og så videre. Det er sannsynlig at man vil være uten balkong i store deler av byggeperioden.

Hvilke kostnader får vi som beboere?

Kostnader som kan komme for den enkelte beboer i prosjektet er:

- Demontering av utstyr på balkong, samt tømming av denne før denne rives.
- Strøm til de nye balkongene (styret vil legge til dette som en opsjon som hver enkelt beboer må bestille).

Hvilke økonomiske gevinster får borettslaget?

Borettslaget vil få redusert fyringsutgiftene med omtrent 25 % når prosjektet er ferdig. Det utgjør per i dag rundt 1 million kroner (basert på tall fra 2023).

I tillegg vil borettslaget få redusert sine årlige vedlikeholdsutgifter med opp mot 1 million kroner per år. Det baserer seg på en gjennomgang av utgifter de senere årene og som er knyttet til vedlikehold av de punktene som vil bli rehabilitert i prosjektet.

Produksjon av strøm fra solceller (hvis det blir anlagt).

Hva skjer med de som ikke har balkong?

Det er enkelte leiligheter i borettslaget som ligger på bakkeplan og er uten balkonger. Disse vil bli påvirket under selve arbeidet ved at eventuell opparbeidet uteplass kan bli ødelagt. Alle leiligheter på bakkeplan som ikke har balkong vil få reetablert/kan få etablert ett uteområdet når fasadearbeidet er ferdig. Antatt kostnad her er 50 000 kroner per andel som dekkes av borettslaget.

Hva skjer med de som har hjørnebalkong?

Det er enkelte leiligheter som har hjørnebalkong (Haakon Tveters vei 53, 60 og 78).

Disse leilighetene vil få vanlig rektangulær balkong med tilsvarende størrelse som alle andre balkonger i borettslaget. Det er noe usikkerhet rundt hva plan- og bygningsetaten mener rundt akkurat disse balkongene, men spørsmålet om en annen utforming her vil bli tatt med i forhåndskonferansen som styret og arkitekten har bedt om med Plan og Bygningsetaten.

Hvilke forarbeider må vi som beboere gjøre?

I forkant av arbeidet vil hver enkelt andel måtte rydde sin balkong og fjerne møbler og lignende. Har dere stikkontakter, lamper eller andre elektriske installasjoner vil disse bli frakoplet av elektriker (dette blir gjort i prosjektet).

Elektriker vil komme inn i alle andeler. Hos de som har strøm til balkongen vil elektriker frakople dette og være behjelpelig med å demontere elektrisk utstyr på balkong. Elektriker vil også borre ett hull fra andelen og ut til balkongen. Dette vil kunne bli brukt til å trekke strøm ut til ny balkong.

Hva med de som har montert zipscreen, innglassing, markiser eller tilsvarende som de ønsker å ta vare på?

Ønsker du å ta vare på dette må du selv sørge for å få demontert dette.

Er det ikke ønskelig å ta vare på dette vil det bli demontert når balkongene tas ned og resirkulert.

Hva er inkludert i balkongene?

Balkongene vil være utstyrt med:

- Mulighet for å montere stikkontakt
- Mulighet for å montere lampe
- ZIP screen i forkant
- Innvendig solskjerming på alle balkongvinduer (ikke i brystning)
- Teppe

Hvilke begrensninger er det i etterkant av prosjektet med tanke på balkong og fasade?

Det vil ikke være mulig å feste ting på fasade eller balkong. Med andre ord vil man ikke kunne borre i fasade eller i balkongvegger.

Hva skjer hvis etterisoleringsprosjektet **ikke** blir vedtatt?

Hvis generalforsamlingen velger å stemme ned forslaget om etterisolering vil styret stanse etterisoleringsprosjektet. Det betyr at det ikke blir noe etterisolering med påfølgende endret fasade og nye balkonger.

Styret vil da fortsette de delene av prosjektet som er nødvendig vedlikehold. Det innebærer at styret vil arbeide frem en plan for rehabilitering av takene og bytte av oppgangsdørene. I tillegg vil styret gå i gang med å få endret hvordan balkongene treffer fasaden. Det er her avdekket ett mulig fuktproblem mellom blokkens yttervegg/fasade og veggene på balkongene.

Basert på de tilbudene som styret har mottatt i forbindelse med etterisoleringsprosjektet er det antatt at disse arbeidene vil koste mellom 110-120 millioner kroner de neste årene. Summen må sees på som veiledende og inkluderer ikke usikkerhetsavsetning, inflasjon og lignende. I tillegg til dette kommer en sannsynlig rehabilitering (maling) av fasadene om rundt 5 år. Dette er antatt å koste noe i overkant av 20 millioner.

Hvordan vil felleskostnadene utvikle seg hvis prosjektet blir vedtatt?

Beregningen som fremkommer her, viser prosjektets kostnader i årene fremover. Styret har flere beregninger på utviklingen i felleskostnader. Styret har tidligere gått ut med informasjon om at felleskostnadsøkningen vil være omtrentlig 7% eller en total økning slik at felleskostnadene i 2031 vil være 2 000 kr høyere enn i dag hvis utgangspunktet er en felleskostnad i dag på 4 000 kr.

Etter å ha innhentet tilbud fra entreprenører, og tilbakemeldinger fra andelseiere om at den forespeilede prosjektlengden på 6 år var lenge, har styret gjort endringer på sine beregninger og prognoser. Det vil si at styret foreslår å redusere prosjektet ned til 3 faser over 3 år. Samtidig viser tilbudene at kostnadene er noe høyere enn først antatt.

Styrets prognoser basert på de innkomne tilbudene og endret gjennomføringsplan av prosjektet til 3 år tilsier en årlig økning i felleskostnadene som følger (laveste tall er det styret ser som mest sannsynlig):

- I 2025: mellom 10 og 14 prosent
- I 2026: mellom 14 og 18 prosent
- I 2027: mellom 18 og 23 prosent

Se eksempler på dagens felleskostnader og utvikling av disse basert på leilighetsstørrelsen nedenfor. Styrets antagelse er at eksempel 1 er det mest sannsynlig, og eksempel 2 er et mer negativt syn på renteutvikling, prisutvikling og så videre.

Tallene under inkluderer både det som kommer av etterisolering og balkonger, samt det arbeidet som må gjøres uavhengig av om generalforsamlingen vedtar dette prosjektet – det vil si takrehabilitering, nye inngangsdører og endring av balkongløsning. Dette utgjør minst 25 prosent av økningen. Tallene inkluderer ikke eventuell støtte fra for eksempel enova og oslo kommune, men er inkludert besparelser i fyringskostnader og produksjon fra solceller.

Felleskostnadsutvikling (eksempel 1)

	1-roms leilighet		2-roms leilighet		3-roms leilighet		4-roms leilighet	
Felleskostnader i dag (per måned):	2 533		3 565		4 170		4 650	
per måned i 2025 (10% økning):	2 786	(253)	3 922	(357)	4 587	(417)	5 115	(465)
per måned i 2026 (14% økning):	3 176	(355)	4 471	(549)	5 229	(642)	5 831	(716)
per måned i 2027 (18% økning):	3 748	(456)	5 275	(805)	6 170	(941)	6 881	(1 050)

Tall i parentes er økningen det året.

Felleskostnadsutvikling (eksempel 2)

	1-roms leilighet		2-roms leilighet		3-roms leilighet		4-roms leilighet	
Felleskostnader i dag (per måned):	2 533		3 565		4 170		4 650	
per måned i 2025 (økning 14%):	2 888	(355)	4 064	(499)	4 754	(584)	5 301	(651)
per måned i 2026 (økning 18%):	3 407	(456)	4 796	(732)	5 609	(856)	6 255	(954)
per måned i 2027 (økning 23%):	4 191	(583)	5 899	(1 103)	6 900	(1 290)	7 694	(1 439)

Tall i parentes er økningen det året.

Betaler du skatt kan du trekke fra rentefradrag på lån, noe som utgjør mellom 120 og 200 kr fra summen som felleskostnadene øker med (per økning). Det vil si at hvis du har en 3-roms leilighet i eksempel 1 er det beregnet følgende:

Felleskostnadsutvikling med rentefradrag (3-roms fra eksempel 1 ovenfor)					
		Økningen utgjør per måned	Rentefradrag (22 % av rentekostnad)	Økning etter rentefradrag er medtatt	Felleskostnad etter rentefradrag
Felleskostnad i dag:	4 170				
10% økning i 2025	4 587	417	125	292	4 462
14% økning i 2026	5 229	642	146	497	4 959
18% økning i 2027	6 170	941	178	763	5 722
Tallene i blått felt viser faktisk og beregnet felleskostnad per måned.					

Hvordan vil utvikling av fellesgjelden være?

Styret har i tidligere dokumenter anslått en fellesgjeld som totalt vil være 320 millioner i 2031. I forbindelse med tilbudsinnhentingen har styret gjort nye beregninger som tilsier en anslått fellesgjeld på 440 millioner kroner. Dette kommer av høyere kostnader enn det styret la til grunn før tilbud ble innhentet.

Selv om økningen er stor viser nye beregninger at økningen ikke vil gi store utslag i felleskostnadsøkningen. Det kommer av at styret har gjort endringer i lånefinansieringen samt at det er gjort ytterligere beregninger på hvilke besparelser prosjektet gir, herunder blant annet behov for mindre vedlikehold. Styrets beregninger, som ligger vedlagt over, tilsier fortsatt en total økning per måned som ligger på omtrent 2 000 kroner hvis utgangspunktet er 4 000 kroner i felleskostnader i dag. Som også tabellen viser så er det stor variasjon i økning etter hvilken leilighetstype/størrelse du har.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.10.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 14.10.24
Selskapsnummer: 120 **Selskapsnavn:** OPPSAL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Generalforsamlingen velger Robin Alexander Kristiansen og Robin Andersen som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med egenskapene som er beskrevet i saksteksten, samt gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen og andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å ta opp lån med tilhørende økning av felleskostnadene (husleia) for å gjennomføre prosjektet.

☐ For

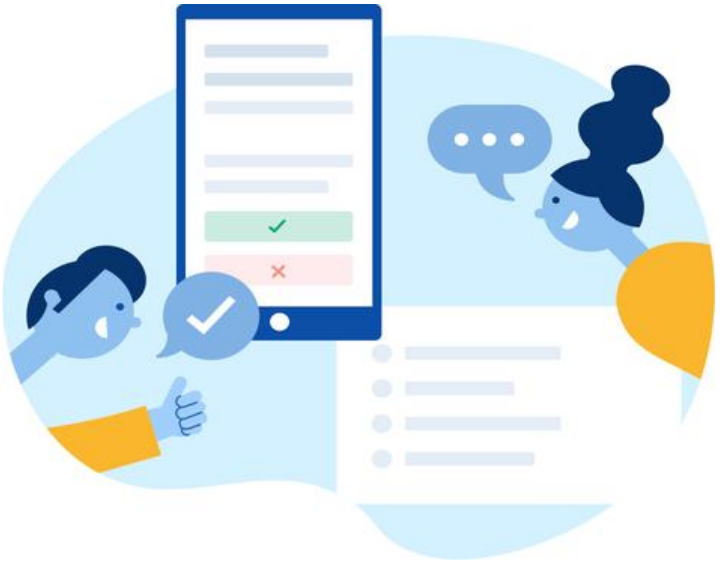
☐ Mot

OBOS

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.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Oppsal Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. januar - 22. januar 2024

Velkommen til årsmøte i Oppsal 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. januar kl. 08:00 og lukker 22. januar kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ønsker du å stemme med stemmeseddel og ikke digitalt gjøres dette ved å benytte stemmeseddelen bakerst i dette heftet. Stemmeseddelen må legges i postkassen på vaskeriet (Skøyenåsveien 19b) eller leveres Oppsal vaktmestersentral i Løypeveien 2 (kun i åpningstiden) innen 22. januar klokka 08:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS
5. Forprosjekt etterisolering av fasader, samt andre tiltak i den forbindelse

Med vennlig hilsen,
Styret i Oppsal Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Hertaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Marte Rostøl som protokollvitne og tellekorps ved behov.

Sak 3

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 4

Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag en avtale med OBOS Factoring om garantert innbetaling av felleskostnader.- Avtalen styret har med selskapet krever at en oppsigelse skal vedtas av generalforsamlingen, og derfor fremmer styret forslag om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avalen. Ytterligere detaljer om avtalen, hva det betyr for borettslaget og alternativer ligger som eget vedlegg til saken (og styret beklager på forhånd at det er mye tall og uttrykk i teksten). Denne tjenesten har vært inkludert frem til nå, men OBOS Factoring velger fra 01.01.24 å ta betalt for tjenesten. Her er en kort oppsummering av de tallene styret legger til grunn for forslaget om å terminere avtalen.

Estimert årsavgift for tjenester fra OBOS Factoring	85 110 kr
Estimerte tapte renteinntekter ved bruk av tjenesten	23 000 kr
Sum kostnader og tapte inntekter	**108 100 kr**
Årlig kostnad for å sikre likviditet via andre alternativer (lån)	29 256 kr
Estimerte renteinntekter	23 000 kr
Sum kostnader	**6 256 kr**
Sum estimerte årlig besparelser ved terminering av avtale	**101 844 kr**

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avtalen med OBOS Factoring.

Vedlegg

1. andeler betalt, gruppert.jpg
2. utestående, gruppert.jpg
3. Vedlegg til sak Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring.pdf

Sak 5

Forprosjekt etterisolering av fasader, samt andre tiltak i den forbindelse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

EU har nå vedtatt bygningsenergidirektivet. Dette direktivet vil, i korte ordelag, kreve at alle bygninger blir bedre isolert ved å bedre sin energiklasse. Innen 2050 skal alle europeiske bygg ha energiklasse A. Direktivet er ikke adoptert av Norge enda, men det er antatt at dette vil skje relativt snart.

I oktober 2023 ble det avholdt et beboermøte der dette direktivet ble gjennomgått og hvilke tiltak styret ser for seg. På beboermøtet deltok OBOS Prosjekt som har utarbeidet en rapport for styret

angående dette. Se denne lenken for ytterligere informasjon:
https://vibbo.no/oppsal/nyheter/2023-10-19-oppsummering-fra-beboermote-angaende-etterisoliering-mwuwyjiw

Styret ønsker nå å gå videre med dette. Styret ønsker konkret å få startet et forprosjekt som tar sikte på å utarbeide en kostnadsanalyse som vil ligge til grunn for prosjektet og se på felleskostnadsnivået. I tillegg vil forprosjektet også utarbeid teknisk dokumentasjon som vil ligge til grunn for en fremtidig anbudsutsetting av arbeidet. Forprosjektet vil også se på aktuelle støtteordninger.

Forprosjektet vil videre se på hvilke løsninger som kan være aktuelle for å etterisolere våre fasader, samt se på om dette arbeide kan/bør kombineres med andre tiltak som rehabilitering av tak, anlegge ytterligere solcellepanel, energibrønner og lignende.

Det er antatt at forprosjektet vil ha en kostnad på 300 000 kr.

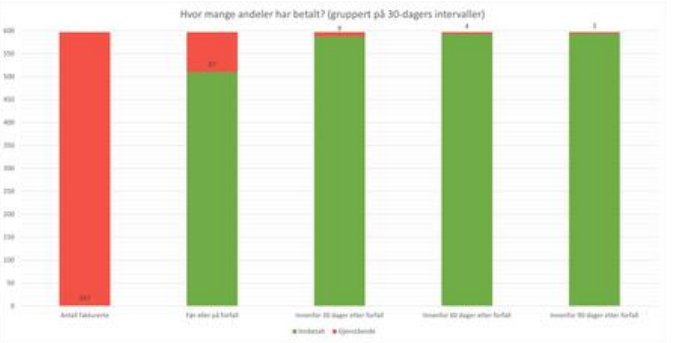
Styret ønsker å spesifisere at forslaget er ikke en godkjennelse for igangsetting av etterisolering, men kun et forprosjekt som skal se på kostnader og gjennomføring. Basert på forprosjektet vil styret ved senere anledning legge frem en sak for generalforsamlingen der selve prosjektet vil tas opp og eventuelt vedtas.

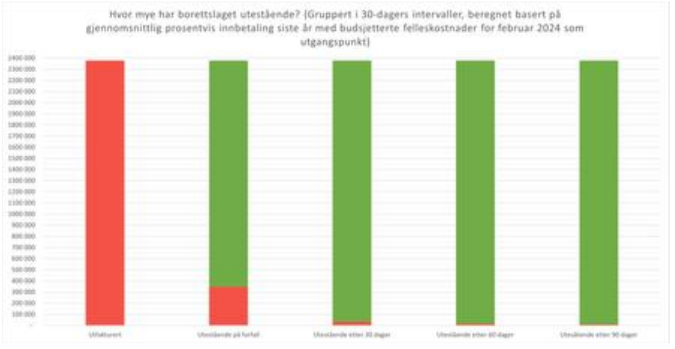
Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å starte et forprosjekt i forbindelse med etterisolering av fasader og andre tiltak i den forbindelse

Vedlegg 1 til sak 4. Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS





Vedlegg til sak **Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS**

Borettslaget har i dag en avtale med OBOS Factoring om garantert innbetaling av felleskostnader. Avtalen styret har med selskapet krever at en oppsigelse skal vedtas av generalforsamlingen, og derfor fremmer styret forslag om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avalen. Ytterligere detaljer om avtalen, hva det betyr for borettslaget og alternativer ligger lengre ned i saken (og styret beklager på forhånd at det er mye tall og uttrykk i teksten).

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

Borettslaget har i dag en avtale med OBOS Factoring om garantert innbetaling av felleskostnader. I praksis betyr det at andelseier betaler felleskostnader den 1. i hver måned. Borettslaget får felleskostnadene inn på konto den 11. i hver måned uavhengig av om andelseier har betalt felleskostnadene eller ikke. All oppfølgning og innkreving er overlatt til OBOS Factoring.

Den 15. november i 2023 fikk styret beskjed om at kostnaden i forbindelse med denne løsningen stiger betraktelig fra og med 1. januar 2024. Tidligere har borettslaget ikke hatt direkte kostnader i forbindelse med dette. Fra 2024 vil kostnaden utgjøre 0,3 % av de innkrevde felleskostnadene i borettslaget. Det vil for borettslagets del utgjøre 85 110 kroner årlig basert på felleskostnadsnivået for 2024. I tillegg kommer renteinntektene på på de innkrevde felleskostnadene som OBOS Factoring mottar 1. i hver måned og betaler videre til borettslaget den 11. i hver måned (altså 10 dager renteinntekter på innkrevde felleskostnader). Det utgjør rundt 23 000 kr per år ved en rente på 3,4 prosent (som er renten vi har i per dags dato). Renteinntektene er basert på en beregning basert på budsjetterte felleskostnadsinnbetalinger for februar 2024, hvor det er lagt til grunn et prosentvis gjennomsnitt av summen av felleskostnader som har blitt innbetalt på forfallsdato siste år.

Styret har bedt om, og fått tilsendt, informasjon fra OBOS Factoring når det kommer til hvor flinke andelseierne i borettslaget er til å betale felleskostnadene på forfallsdato. Dataen som er oversendt viser at de aller fleste betaler på forfall eller innenfor 30 dager etter forfall (dataene vi har fått grupperer innbetalinger i grupper på 30 dager, dermed får man ikke sett om det er 1 eller 30 dager etter forfall det er blitt betalt). Når man passer 30 dager er det i all hovedsak snakk om mindre beløp (gjennomsnitt på under 40 000kr / 1,6 promille av årlige innkrevde felleskostnader). Største utestående beløp som borettslaget har er rundt 350 000 kr (rundt 1 prosent av årlige innkrevde felleskostnader), som er utestående i en kort periode etter forfall. Dette er altså penger som andelseiere som ikke har betalt sine felleskostnader innen forfall skylder borettslaget og som er under innkreving.

Informasjonen fra OBOS Factoring tilsier at alle felleskostnader har blitt innkrevd (altså ingenting er tapt), men at det de siste 5 årene har vært 6 varsler om tvangssalg. Dog har alle betalt før tvangssalgsprosessen er startet.

Det er gjort beregninger som tilser at det vil være økonomisk mer hensiktsmessig for borettslaget å tre ut av avtalen med OBOS Factoring ved den kostnaden som er meldt fra 2024. I teorien er det behov for 350 000 kroner i økt likviditet for å sikre seg mot midlertidig bortfall av felleskostnader som er under innkreving.

Borettslaget har i dag til enhver tid midler til dette (og har hatt i overskuelig fortid). Styret vil således ikke ta grep for å øke likviditeten til borettslaget ytterligere, men i et tenkt eksempel for å belyse kostnaden den økte likviditeten vil ha for borettslaget kan man sikre seg ved en ekstra buffer/likviditet på 350 000 kroner. Dette kan for eksempel gjøres via kassakreditt eller låneopptak. Eksempel på sistnevnte: borettslaget låner 350 000 kr over 20 år med 5,4% rente (tilsvarende rente vi har i dag på lån) som vil utgjøre 29 256 kr per år. Årlig kostnad for å sikre likvidtiet blir da altså 29 256 kroner. Ser du dette tallet i sammenheng med den rentegevinsten borettslaget vil ha (se tidligere avsnitt), er den beregnede faktiske kostnaden for borettslaget 6 256 kroner (rente på innskudd og utlån vil i stor grad følge hverandre og dermed vil denne summen variere lite selv om renten stiger/synker). OBOS Factoring vil i 2024 ta minst 85 000 kroner årlig for sine tjenester. I tillegg kommer tapte renteinntekter for borettslaget som gjør at den beregnede reelle kostnaden for borettslaget blir 108 000 kroner ved å fortsette å benytte OBOS Factoring sine tjenester.

Etter en eventuell oppsigelse av avtalen med OBOS Factoring vil det være OBOS Forvaltning som sørger for innkreving av felleskostnader som ikke blir innbetalt på forfall. Dette vil ikke medføre noe kostnader for borettslaget da dette vil gjøres som en del av forretningsføreravtalen vi har med OBOS. Styret har stor tiltro til at OBOS Forvaltning er i stand til å sørge for innkreving av utestående felleskostnader på lik linje med OBOS Factoring. Saker som blir eskalert til inkasso vil uavhengig bli satt ut til OBOS sitt eget innkrevingsselskap - Hammersborg inkasso - som gjør all innkreving for OBOS selskaper.

I praksis vil derfor konsekvensen for borettslaget være at vi får hoveddelen av felleskostnadene den 1. i hver måned og ikke den 11. i hver måned som i dag. Samtidig vil det være felleskostnader som borettslaget ikke får før de er krevd inn via purringer/inkasso/tvangssalg. Det er beregnet at det høyeste beløpet som borettslaget vil ha utestående vil være omtrentlig 350 000 kroner.

Du som andelseier vil merke endringen ved at det ikke lengre er OBOS Factoring som står som avsender på fakturaen du mottar i forbindelse med betaling av felleskostnader.

Forslaget innebærer at styret får fullmakt til å si opp avtalen. Det betyr at styret selv velger om og når avtalen skal sies opp. Styret vil i første omgang gå i dialog med OBOS Factoring for å se på muligheten til å sørge for en avtale som er økonomisk gunstig for borettslaget.

Saken er satt opp med at den må vedtas med 2/3 flertall. Det er noe usikker blant aktørene om det er alminnelig (50%) eller 2/3 flertall som gjelder med bakgrunn i den avtalen vi har med OBOS Factoring og gjeldene lover når det kommer til sikringsordninger. I avtalen er det et krav om at oppsigelse skal vedtas på en generalforsamling (styret ber kun en en fullmakt i denne saken). For sikkerhets skyld sette styret flertallskravet til 2/3 slik at det ikke kan bli en diskusjon om dette i etterkant. Styret er videre av den oppfatning at det er viktig med tilstrekkelig forankring av denne saken hos beboerne og håper på tilstrekkelig **FOR-stemmer** for å oppnår dette.

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.01.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 22.01.24
Selskapsnummer: 120 **Selskapsnavn:** Oppsal Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lars Hertaas er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Generalforsamlingen velger Marte Rostøl som protokollvitne og tellekorps ved behov.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avtalen med OBOS Factoring.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Forprosjekt etterisolering av fasader, samt andre tiltak i den forbindelse

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å starte et forprosjekt i forbindelse med etterisolering av fasader og andre tiltak i den forbindelse

☐ For

☐ Mot

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

OBOS

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 fra ekstraordinær generalforsamling for Oppsal Borettslag

Organisasjonsnummer: 948544474
Det ble gjennomført via digital avstemning med frivillig beboermøte.
Avstemningen varte fra 9. oktober kl. 21:00 til 14. oktober kl. 08:00
Beboermøtet ble avholdt 9. oktober 2024 kl.18:00-20:00, på Oppsal Samfunnshus.
Antall stemmeberettigede som deltok i digital møteløsning: 384 andelseiere
Antall stemmeberettigedesom deltok via stemmeseddel: 5 andelseiere

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.

Styrets innstilling
Styreleder Lars Hertaas foreslås som møteleder, mens styret ber Anders Thorud fra OBOS om være ordstyrer på det frivillige Beboermøtet i forkant av generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **272**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **89**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Borettslagsloven og borettslagets vedtekter krever at minst en andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

Protokollvitnene vil få tilgang til eventuelle stemmesedler, slik at de kan verifisere at disse legges inn på en korrekt måte rett i etterkant av generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Robin Alexander Kristiansen, Skøyenåsveien 35 og Robin Andersen, Haakon Tveters vei 56 er foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Robin Alexander Kristiansen og Robin Andersen som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **270**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **95**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Borettslagsloven krever at innkallingen sendes ut minst 3 dager i forveien for ekstraordinære generalforsamlingen. Styret i borettslaget sender ut innkallingen 8 dager før generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen og godkjenne innkallingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **268**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **96**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

Styret fremmer forslag om å etterisolere våre fasader. I tillegg til etteriosleringen vil det samtidig bli utført nødvendig vedlikehold av tak og inngangsdører. Prosjektet påvirker både fasade, balkonger og andre detaljer.

Prosjektet er avhengig av godkjennelse fra plan- og bygningsetaten.

Det er gjort endringer i prosjektet i etterkant av beboermøter og styret ber om du leser vedlagte dokument med oppdatert informasjon om økonomi og gjennomføringsplan.

Bakgrunn:

Våre blokker er fra 1950-tallet. Av fasaderehabilitering har det har vært skiftet vinduer og balkongdører, samt etablert nye balkonger. Det har ikke vært utført ytterligere isolering av våre fasader.

Det ble foreslått å etterisolere i forbindelse med fasaderehabilitering for 10 år siden. Dette med bakgrunn i de utfordringene styret så den gang. Generalforsamlingen valgt da kun å male fasadene.

Hvorfor:

Styret har igangsatt dette prosjektet med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere som har gitt tilbakemeldinger om redusert bokomfort blant annet på grunn av lav innetemperatur.

Videre har styret fått råd og fått utarbeidet rapporter som tilsier at etterisolering av fasadene vil bidra til redusert energibruk og økt bokomfort.

Samtidig har EU vedtatt regler som vil kreve reduksjon i energibruken i boliger. Disse reglene er ikke tatt inn i norsk lov enda, men da de er basert på Parisavtalen er det antatt at reglene i en eller annen form vil bli gjeldene i Norge. Det er allerede støtteordninger gjennom Enova som er basert på reglene.

Historikk for dagens forprosjekt/prosjekt:

Styret har i de senere årene fått generalforsamlingens godkjennelse til å undersøke energibruken i borettslaget. Det har blitt utarbeidet en energioptimaliseringsrapport som pekte på hvilke områder borettslaget burde prioritere for å redusere energiforbruket.

Videre fikk styret godkjennelse til å se ytterligere på dette gjennom generalforsamlingen i 2023. Det ble utarbeidet en rapport som ble presentert på beboermøte i oktober 2023. Med denne som bakgrunn ba styret om å få starte et forprosjekt for å se på den tekniske og arkitektoniske biten av et etterisoleringsprosjekt. Generalforsamlingen godkjente dette på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2024.

De foreløpige resultatene, inkludert økonomiske betraktninger, tekniske løsninger og visuelle grep, ble presentert på et beboermøte i mai 2024. Videre er det avholdt et beboermøte i august 2024 hvor en helhetlig løsning ble presentert med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere, samt styrets dialog med leverandører, arkitekter og rådgivere.

I september 2024 ble løsningene presentert gjennom et visningstelt der balkonger, ny fasadestruktur og utseende, samt inngangsdører ble vist frem og beboere kunne se på løsningene og stille spørsmål.

Informasjonsflyt:

Styret legger opp til god kommunikasjon mellom styret og andelseiere under prosjektet. Det vil bli jevnlig oppdateringer via vibbo på prosjektets status, samt beboermøter når det anses som nødvendig. Det vil for eksempel være i forkant av oppstart av hver fase. I tillegg vil prosjektet bli omtalt i årsmeldingen i forbindelse med ordinær generalforsamling.

Økonomi:

Den økonomiske biten er gjennomgått på beboermøter. Styret har i samarbeid med rådgivere og leverandører innhentet priser på arbeidet. Videre har styret gjort flere beregninger rundt kostnader for prosjektet og felleskostnadsutvikling. Dette er gjennomgått på beboermøter. Se vedlagte dokumenter.

- Styret får fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet.
- Styret får fullmakt til øke felleskostnadene for å gjennomføre prosjektet.
- Dersom prosjektet viser seg å bryte med de økonomiske rammene som er beskrevet i saksdokumentene med en økning på mer enn 5% må saken på ny til vedtaksbehandling ved generalforsamling før man kan gå videre med det.

Fremdrift:

Styret har gjennomgått fremdriftsplanen på beboermøter. Det er antatt en gjennomføringstid på 3 år. Gjennomføringstiden er avhengig av kommunale godkjenninger og andre krav.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget.
- Som del av den videre fremdriften skal styret fremlegge for andelshavere hvilke mulighetsrom som finnes når det gjelder valg av farger på fasade, balkong og inngangsparti og andre estetiske faktorer (balkongkasser, gelender, mv.) etter dialog med kommunen. Det skal legges opp til at beboere kan medvirke til valg av farger og andre estetiske faktorer, f.eks. gjennom avstemning.

Flertallskrav:

Styret har etter rådføring valgt å fremme denne saken med alminnelig flertallskrav. Styret anser at fasadearbeidet er vanlig vedlikehold og at endringer av balkongene kommer som følge av dette.

Teknisk og visuelt:

Fasadene vil bli etterisolert med 14 cm isolasjonsplater med armering som vil bli dekket med murpuss.

Balkongene vil bli byttet. Dagens balkonger fjernes og erstattes med nye balkonger. Se vedlagte illustrasjoner.

Inngangspartiene vil bli endret for å tilpasses nye tykkere fasade. Se vedlagt illustrasjon.

Solceller vil bli anlagt etter en konkret vurdering. Solceller er ikke en del av denne saken da styret allerede har fått godkjennelse fra tidligere generalforsamling til å etablere solceller på borettslagets tak etter en konkret vurdering.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med de egenskapene og økonomiske rammene som er beskrevet. Styret får fullmakt til å gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen, samt andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Styret plikter å holde andelseiere orientert om eventuelle tilpasninger som beskrevet i forrige ledd.

Styret anbefaler at du stemmer **FOR** prosjektet.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **205**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Lars Hertaas /s/
Møteleder (Styreleder)

Robin Kristiansen /s/
Protokollvitne

Robin Andersen /s/
Protokollvitne

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2024 for Oppsal Borettslag

Organisasjonsnummer: 948544474
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. januar kl. 08:00 til 22. januar kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 227.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Hertaas er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **182**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Marte Rostøl som protokollvitne og tellekorps ved behov.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **181**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **46**
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: **181**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS

Borettslaget har i dag en avtale med OBOS Factoring om garantert innbetaling av felleskostnader.- Avtalen styret har med selskapet krever at en oppsigelse skal vedtas av generalforsamlingen, og derfor fremmer styret forslag om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avalen. Ytterligere detaljer om avtalen, hva det betyr for borettslaget og alternativer ligger som eget vedlegg til saken (og styret beklager på forhånd at det er mye tall og uttrykk i teksten). Denne tjenesten har vært inkludert frem til nå, men OBOS Factoring velger fra 01.01.24 å ta betalt for tjenesten. Her er en kort oppsummering av de tallene styret legger til grunn for forslaget om å terminere avtalen.

Estimert årsavgift for tjenester fra OBOS Factoring	85 110 kr
Estimerte tapte renteinntekter ved bruk av tjenesten	23 000 kr
Sum kostnader og tapte inntekter	**108 100 kr**
Årlig kostnad for å sikre likviditet via andre alternativer (lån)	29 256 kr
Estimerte renteinntekter	23 000 kr
Sum kostnader	**6 256 kr**
Sum estimerte årlig besparelser ved terminering av avtale	**101 844 kr**

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avtalen med OBOS Factoring.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **188**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Forprosjekt etterisolering av fasader, samt andre tiltak i den forbindelse

EU har nå vedtatt bygningsenergidirektivet. Dette direktivet vil, i korte ordelag, kreve at alle bygninger blir bedre isolert ved å bedre sin energiklasse. Innen 2050 skal alle europeiske bygg ha energiklasse A. Direktivet er ikke adoptert av Norge enda, men det er antatt at dette vil skje relativt snart.

I oktober 2023 ble det avholdt et beboermøte der dette direktivet ble gjennomgått og hvilke tiltak styret ser for seg. På beboermøtet deltok OBOS Prosjekt som har utarbeidet en rapport for styret

angående dette. Se denne lenken for ytterligere informasjon:
https://vibbo.no/oppsal/nyheter/2023-10-19-oppsummering-fra-beboermote-angaende-etterisoliering-mwuwyjiw

Styret ønsker nå å gå videre med dette. Styret ønsker konkret å få startet et forprosjekt som tar sikte på å utarbeide en kostnadsanalyse som vil ligge til grunn for prosjektet og se på felleskostnadsnivået. I tillegg vil forprosjektet også utarbeid teknisk dokumentasjon som vil ligge til grunn for en fremtidig anbudsutsetting av arbeidet. Forprosjektet vil også se på aktuelle støtteordninger.

Forprosjektet vil videre se på hvilke løsninger som kan være aktuelle for å etterisolere våre fasader, samt se på om dette arbeide kan/bør kombineres med andre tiltak som rehabilitering av tak, anlegge ytterligere solcellepanel, energibrønner og lignende.

Det er antatt at forprosjektet vil ha en kostnad på 300 000 kr.

Styret ønsker å spesifisere at forslaget er ikke en godkjennelse for igangsetting av etterisolering, men kun et forprosjekt som skal se på kostnader og gjennomføring. Basert på forprosjektet vil styret ved senere anledning legge frem en sak for generalforsamlingen der selve prosjektet vil tas opp og eventuelt vedtas.

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å starte et forprosjekt i forbindelse med etterisolering av fasader og andre tiltak i den forbindelse
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll signert av:

Lars Hertaas /s/
Styreleder/Møteleder

Marte Rostøl /s/
Protokollvitne

Opplysninger fra

Kommunen

7/8-1959.

/NR

Gnr. 146, bnr. 238, blokk 13, Skøyenkroken 1,3,5. 52/2920.
Nybygg. 19/12-1958.
Våningshus.
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.
Arkitektene Helge Thams og Arne Björnness, Drammensvn. 6, Oslo.
Murmester Josef Andresen, Bernh.Getzgt. 3, Oslo.

O. Verndal
O. Verndal

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende.

Oppsal Brl. v/Tormod Jensen
Skøyenåsveien 18

0686 OSLO

Ylvisåker, Øystein Olav
Lidarende 3

1364 HVALSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910103467	93/54437

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	29. oktober 1993

Arbeidssted : 146/0238 Skøyenkroken 1-5, Bl. 13
Byggherre : Oppsal Brl. v/Tormod Jensen, Skøyenåsveien 18, 0686 OSLO
Arbeidets art: BL. 13, BALKONG FASADEFORANDRING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

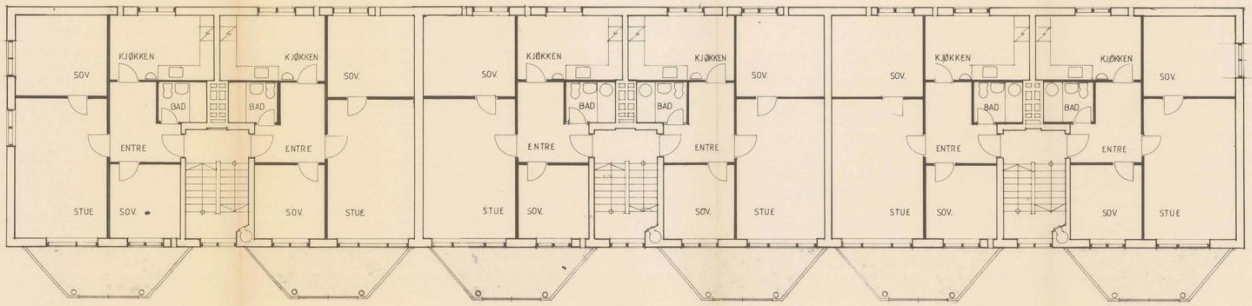
Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

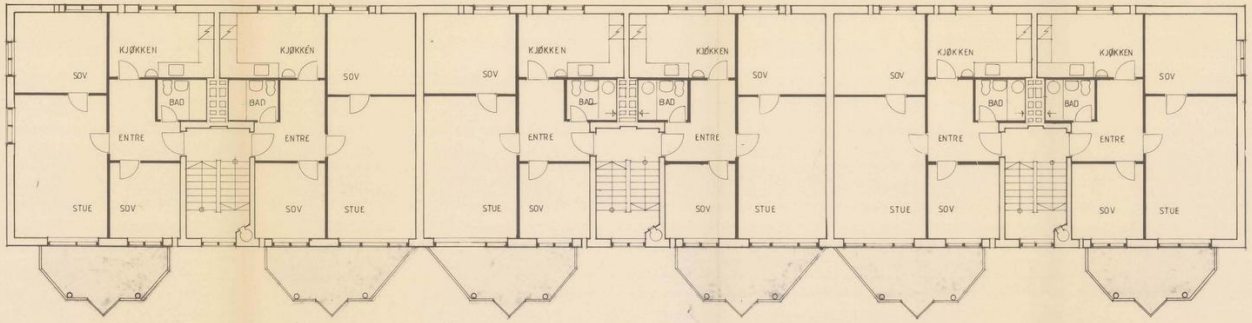
Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150



PLAN 3. OG 4. ETASJE



PLAN 1. OG 2. ETASJE

1

78.13.1

BLOKK NR.	TYPE:	FARGE:	BALKONG TYPE:
XIII			

OPPSAL BORETTSLAG

DATO: 15.11.91
MÅL: 1:100
SIGN:
REV:
TEGN NR:

SJUR MIDDELTHON MOE
ARKITEKT MNAL NPA
HEGGELIVN. 52 TLF. 52 35 56
0375 OSLO 3 FAX 52 58 50

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Celina Olsen
SKØYENKROKEN 3

Dato: 23.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515957
8652493

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.146 BNR. 238

Vi viser til bestilling av 20250723 for SKØYENKROKEN 3.

GNR. 146 BNR. 238

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.10.1953.

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

46166 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

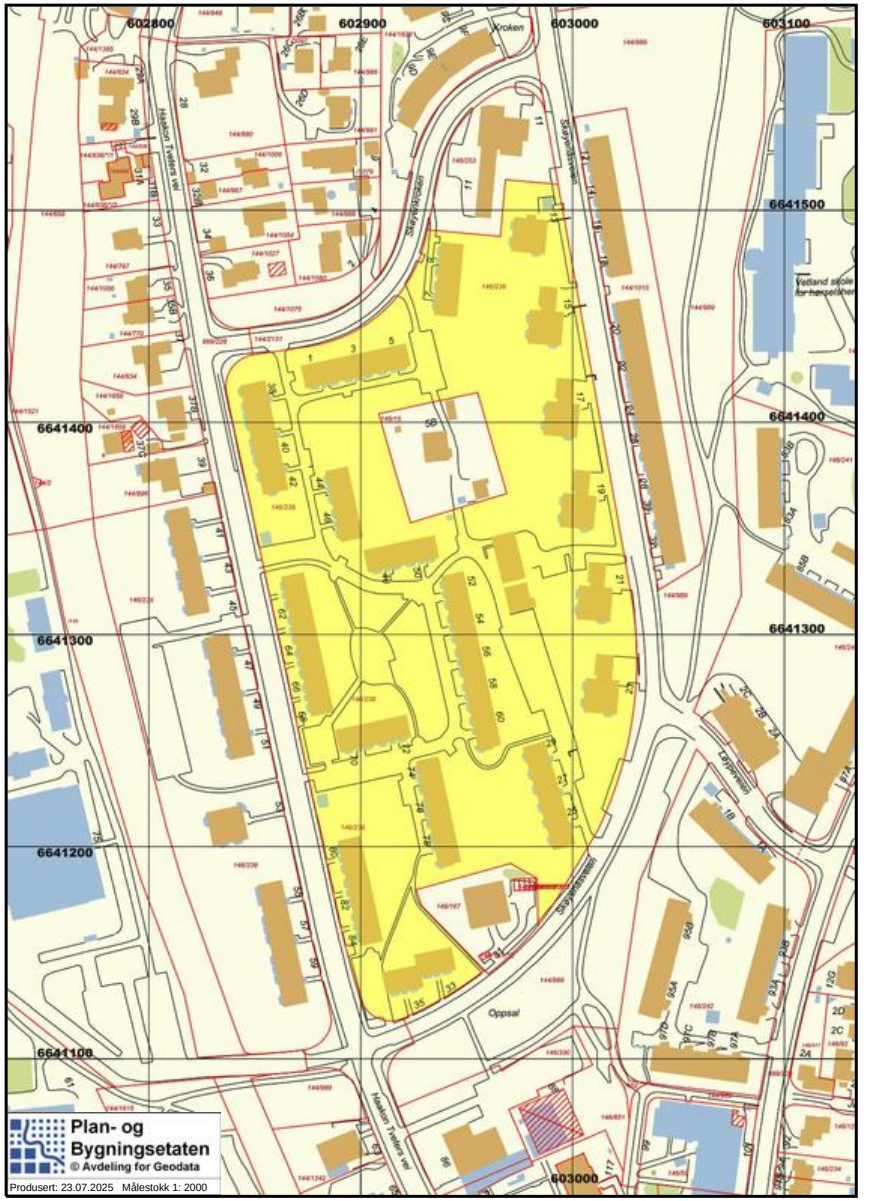
Kristin Tveit
Enhetsleder

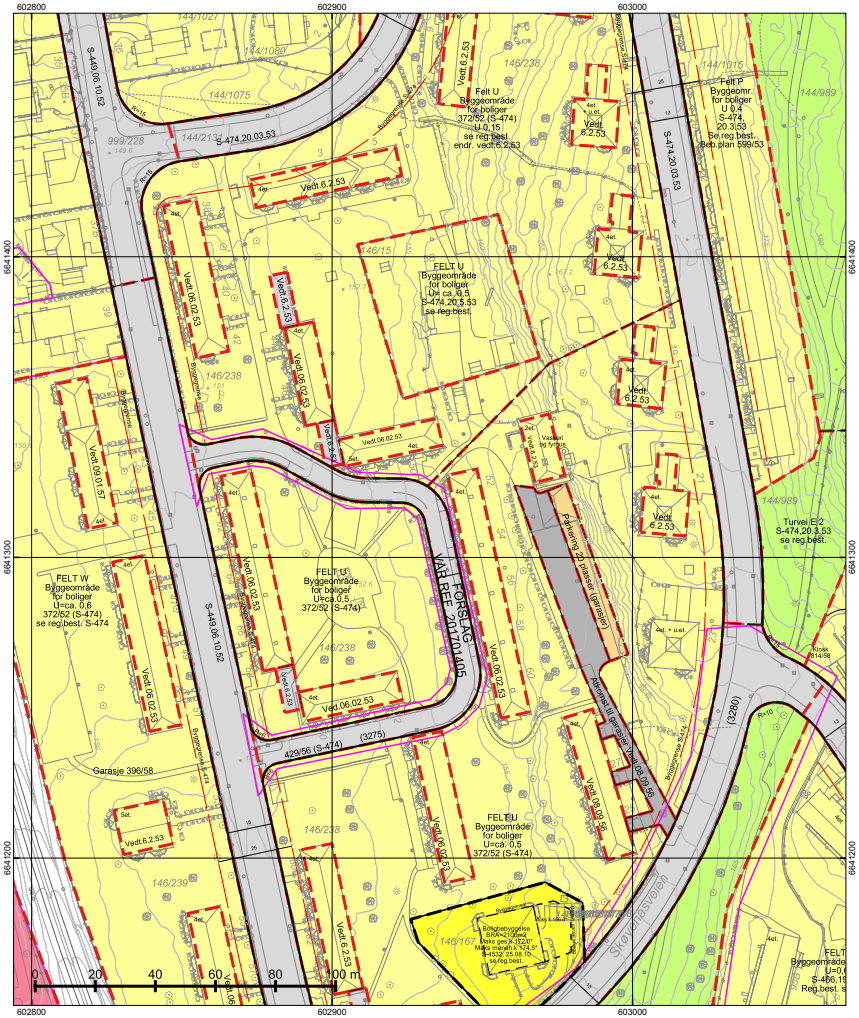
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 1110 - Boligbebyggelse
- RpBestemmelseGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 23.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

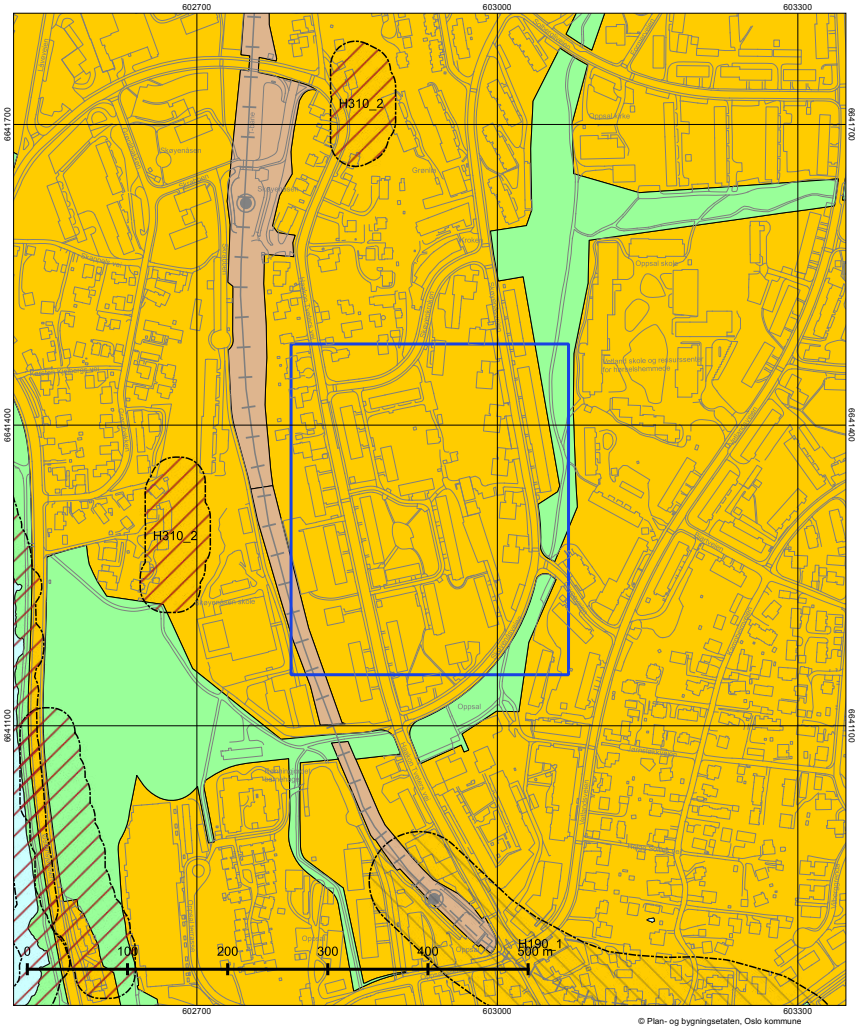
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145928/ 86515957
Deres ref.: 45269/ CEOL@MSNOP
Adresse: SKØYENKROKEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 146/238

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145928/86515957
Deres ref.: 45269/ CEOL@MSNOP

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Plan- og bygningsetaten

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

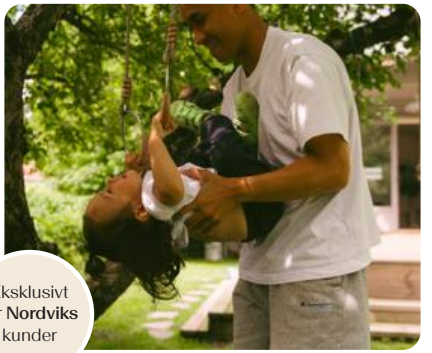
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0038/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skøyenkroken 3 0686 OSLO

Betegnelse: Gnr 146, bnr 238 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no