

Haakon Tveters vei 78



Velkommen til

Haakon Tveters vei 78



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Oppsal

Flott og romslig 3-roms endeleilighet | Balkong med fine solforhold | Fyring inkludert | Kort vei til Oppsal senter

Prisantydning	4 750 000,-
Fellesgjeld	79 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 838 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 730,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1959

Megler	Kenny Nguyen
Telefon	457 69 831
E-post	kenny@nordvikbolig.no

Megler 2	Samy Sebastian Khadra
Telefon	958 20 110
E-post	s.khadra@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Haakon Tveters vei 78 – en flott og romslig 3-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet på Oppsal. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med en romslig og møbleringsvennlig stue med plass til spisebord, et separat kjøkken, to gode soverom, et flislagt baderom og en innbydende entré/gang med en praktisk skyvedørsgarderobe.

- Solrik, sør- og vestvendt balkong på 10 m²
- To store boder – én på loft og én i kjeller
- Under 5 minutter gangavstand til Oppsal senter og T-bane
- Store, flotte grøntarealer på borettslagets fellestomt
- Ingen dokumentavgift
- Umiddelbar nærhet til marka og idylliske Østensjøvannet
- Oppvarming, kabel-TV og internett inkludert i felleskostnadene
- Sykkelbod og barnevogn-parkering tilgjengelig

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

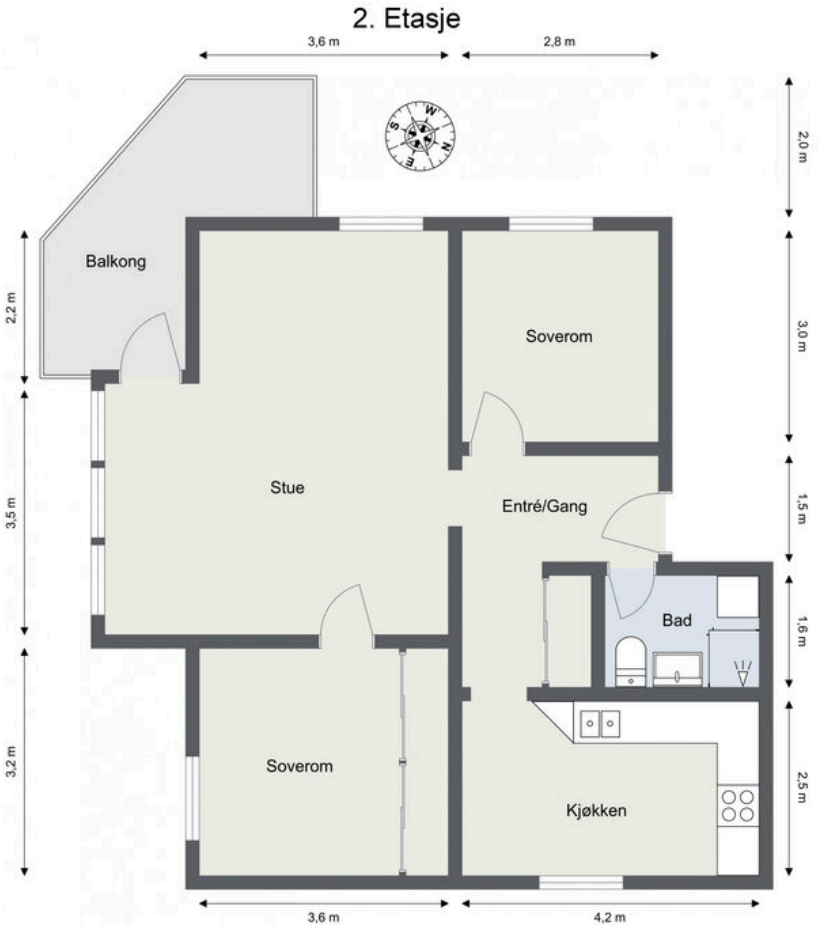
Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftbod. Totalt 14 kvm gulvareal.
Total BRA: 6 kvm.

Room Sketcher

Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO

2. Etasje
















weber




COPENHAGEN
0%








ULTRACARE ECO











Informasjon

Haakon Tveters vei 78

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0214/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO
Gnr 146, bnr 238 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 230 i Oppsal Borettslag, org.nr. 948544474

Selgere
Adrian Richter
Ida Straumsheim

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
79 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 829 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 838 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 847 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftbod. Totalt 14 kvm gulvareal.
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.

Ikke målbare arealer:
Loftbod: 8 kvm ikke måleverdig areal

Innhold

2. Etasje: Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue
Loft: Bod på 6 m².
Kjeller: Bod på m².

Standard

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsoppgave er badet oppgradert i regi av borettslaget i 2002.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble det montert ny innredning i 2019 (nytt klosett, servant, skap og overlys).
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og banemembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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:
UTVENDIG
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Overbygd balkong på 10 m^2 med utgang fra stue.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG
Overflater
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater og trepanel.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist stedvis slitasje på parkettgulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak kan påregnes.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM - Bad - 2002
Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Svertesopp er registrert
Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring
• Det er påvist avvik på varmekilde.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
2. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet

Ventilasjon
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

KJØKKEN
Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber.
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre kobberrør på kjøkken.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Vannbåren varme
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget.
Tiltak kan forekomme

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er avløpsrør av plast.
Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

Parkering

Borettslaget har 224 parkeringsplasser og 15 garasjer som leies ut til beboerne av styret etter venteliste. Av de 224 parkeringsplassene så er det 26 faste el-bil plasser og 81 plasser som har mulighet for motorvarmertilkopling.
Parkeringsplassene fordeles etter ventelister med ansiennitet fra den datoen man setter seg på venteliste, men elbiler prioriteres på plasser som har mulighet for elbillading. Parkerings- og garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Ble pusset opp i 2002 i regi av borettslaget. Har ikke flere detaljer enn det.

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med valmtak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig fasade kledd med malt tegl.
Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad.
Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer og kombimaskin 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

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

Oppvarming

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 619 kWh per måned. På det høyeste var det ca. 1106 kWh, og på det laveste 353 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 730,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, forretningsførsel, Tv og internett (grunnpakke), fyring, vaktmester, drift og vedlikehold mm.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 102 661,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 410 645,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkl. i felleskostnader

Borettslaget

Om borettslaget

De første blokkene ble ferdig for innflytting for 70 år siden.
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.
Rehabilitering/større vedlikehold: Ekstraordinær generalforsamling oktober 2024 vedtok å ikke gjennomføre den foreslåtte større fasaderehabiliteringen. Det er lagt opp til noe vedlikehold, som man budsjetterer som større vedlikehold og finansierer delvis med låneopptak (se egen info under). Historikk: GF2023 vedtok å utrede en større fasaderehabilitering. Generalforsamlingen i mai 2018 vedtok å gi styret fullmakt til å iverksette utskifting av vinduer, inklusivt lånevedtak. Prosjektet ble fullført september 2019.
Låneopptak: Styret tar høyde for låneopptak på kr 35 millioner til å finansiere større vedlikehold og prosjekter i løpet av 2025. Det må forventes økning i felleskostnader og fellesgjeld de kommende årene.

Styreleder informerer om at det er planlagt låneopptak på 35 millioner i løpet av 2025. Fellesgjelden vil da øke. Det vil ikke øke felleskostnadene da dette er tatt høyde for i økningen som kom 1. februar 2025.

Styret godkjenner ikke flytting av kjøkken og bad.

Fyringsanlegget har fjernvarme levert av Hafslund Celcio Oslo. Gjennom 2023 har det vært utført nødvendig vedlikehold på anlegget. Anlegget driftes og vedlikeholdes av Oppsal vaktmestersentral. I tillegg har borettslaget en oljekjele som kan benyttes ved utfall av fjernvarmen.
Styret har i 2023 fått montert taksikring på omtrent halvparten av våre blokker. Dette etter at det ble montert taksikringssytem på Haakon Tveters vei 62-68 i 2022. Erfaringene derfra tilsier at systemet tilfredsstiller de nødvendigekravene for sikring ved arbeid på tak. Styret valgte derfor å montere tilsvarende system på rundt halvparten av blokkene i borettslaget i 2023. De resterende blokkene vil få taksikring i 2024.

Det ble i 2022 installert et solcelleanlegg med en maksimaleffekt på 79,9kWp. Panelene er lagt i tre forskjellige himmelretninger (øst, sør og vest). Det er også levert et batteri med en kapasitet på 143kWt som kan levere inntil 30kW.

Styret fikk godkjennelse av generalforsamlingen til å sette opp sykkelparkeringshus. Tre slike er nå bygd. Husene er låst og beboere må søke tilgang til disse. Husene har også egne ladeskap som kan brukes til å lade sykkelbatterier.

Vaskeriet er godt brukt tilbud i borettslaget. Kostnaden lå på slutten av 2023 på 10 kroner per vask og 7 eller 8 kroner per tørk. Vaskeriet er åpen alle dager og til alle døgnets tider.

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

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.
Frist: 23.04.2025

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 79 000,- pr. 01.12.2024

Lånenummer: OBOS05-98208296604
Restsaldo: 26.982.015,-
Restløpetid: 7 år
Rente: 5,55%
Andel fellesgjeld: 42.567,-
Andel kapitalkostnader: 666,-
IN-ordning: Nei

Lånenummer: OBOS06-98208296612
Restsaldo: 12.647.497,-
Restløpetid: 17 år 11 md.
Rente: 5,45%
Andel fellesgjeld: 19.953,-

Andel kapitalkostnader: 146,-
IN-ordning: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andelens lån per 01.12.2024.
Lån 1: OBOS05-98208296604
Saldo: 52.195,-
Kapitalkost: 816,-

Lån 2: OBOS06-98208296612
Saldo: 24.466,-
Kapitalkost: 179,-

Fellesformue
Kr 2 387,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 726 210. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 821 000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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: 66 100 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet ved annonsert felles visning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Haakon Tveters vei 78 byr på en sentral og ettertraktet beliggenhet på populære Oppsal, sørøst for Oslo sentrum.

Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt boligområde, med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Nye Oppsal Senter, som stod ferdig i 2018, har blitt et naturlig samlingspunkt for bydelens beboere. Dagligvarehandelen er enkel med Meny kun fire minutters gange unna, og større handlesentre som Bryn, Bøler, Lambertseter og Tveita ligger en kort biltur fra boligen.

Her bor du i fredelige omgivelser med nærhet til vakre Østmarka, som byr på

flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. I nærområdet finner du Østensjøvannet, Ulsrudvannet og Nøklevann, perfekte for både bading, turer og naturopplevelser. Området har et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper. Den ideelle kombinasjonen av god infrastruktur og nærhet til naturen gjør dette til et attraktivt boområde for både barnefamilier, unge og voksne. Det er også fin sykkelavstand til Oslo sentrum, med moderne sykkelveier langs Østensjøveien og Alnaelva som gjør turen både rask og trygg. Østensjøvannet byr på en vakker tursti og rikt fugleliv, perfekt for søndagsturer eller joggeturer.

For barn og unge finnes det et bredt spekter av aktivitetstilbud, inkludert idrettsanlegget på Trasop med løpebane og kunstgressbaner, Oppsal Arena med flerbrukshaller, skiforeningen på Rustad, og Bøler bad med oppvarmede bassenger. I tillegg finnes det en rekke idrettslag og fritidsforeninger. Treningsmulighetene er også mange, med treningssentre som Friendly Fitness på Ulsrud, SATS på Hellerud og Ryen, Fresh Fitness på Ryen, samt Skullerud Sportssenter.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med kun noen minutters gange til både buss og T-bane. Oppsal stasjon og Skøyenåsen stasjon tar deg til Oslo sentrum på rundt 16 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest datert 1993 for balkonger og fasadeendring.
Det foreligger byggegodkjente tegninger som stemmer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til følgende formål:
Bolig m.tilh. anlegg, Byggegrense, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn iht. reguleringsplan med ID S-474 datert 20.03.1953.
Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn iht. reguleringsplan med ID S-449 datert 06.10.1952.
Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel, Garasje i boligområde iht. reguleringsplan med ID V080956 datert 08.09..1956.
Bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsplan med ID 37252 datert 26.08.1952.
Bolig m.tilh. anlegg, Felles parkering iht reguleringsplan med ID V060253 datert 06.02.1953.
Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn iht. reguleringsplan med ID 42956 datert 12.06.1956
Boligbebyggelse iht. reguleringsplan S-4532 datert 25.08.2010.

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/

Det gjøres oppmerksom på følgende pågående plan- og byggesaker i tilgrensende området:
Saksnummer 201701405 - Reguleringssak
Vei 3275 ved Haakon Tveters vei - Reguleringsendring av veisløyfe - 113/22
Byutviklingsvalget vedtok 11.05.2022 en reguleringsendring iht. reguleringsplan S-474, slik at veiformål kan endres fra offentlig kjørebane/veigrunn til felles formål: kjørvei, gatetun, annet veggrunn - grøntareal og parkeringsplasser.

Saksnummer 201804331 - Reguleringssak
Områderegulering av Oppsal
Fastsatt program for planarbeidet ble utført 06.07.2021. Haakon tveters vei er en av delområdene PBl vurderer å fremme alternativer til offentlig ettersyn med muligheter for kombinerte løsninger. I brev fra PBL datert 09.07.2021 fremkommer det at fremdriften for områdereguleringen er utsatt på grunn av prioritering av andre planer i PBE. Bakgrunnen for reguleringssaken: Oppsal skal i tråd med kommuneplanens føringer få en bymessig og stasjonsnær utvikling, som blant annet betyr at det skal sikres flere boliger, flere typer arealformål, en struktur av forbindelser, gater, parker og byrom, og bedre tilrettelegging for gående og syklende. Høyere utnyttelse skal vurderes i planområdet. Utviklingen skal skje på en måte som ivaretar og utvikler eksisterende kvaliteter samtidig som tomtearealenes utviklingsmuligheter ivaretas. Planen skal også tilføre nye kvaliteter til nabolaget,
eksempelvis ved ombygging av veier til bygater, etablering av nye parker, byrom og forbindelser, flere handels- og servicetilbud, et bredere boligtilbud og styrket kulturell og sosial infrastruktur.

Saksnummer 202010843 - Reguleringssak
Haakon Tveters vei 75 - Avklaringsfase før politisk behandling - Utvidelse av Skøyenåsen skole
Oslobygg KF foreslår å omregulere Haakon Tveters vei 75 for å utvide Skøyenåsen ungdomsskole. Hovedhensikten med planen er å legge til rette for en skole med 810 elever, i samsvar med den vedtatte skolebehovsplanen. Søker sendte den 18.09.2024 dokumenter til PBL for avklaringsmøte 5. PBL. Saken kan følges videre her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202010843&wfl=N&Dateparam=10/02/2024&sti=;

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Nordvik Ekstra L - for oppdrag inngått 2024 kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 856,-

Samlet skal selger betale kr. 137 046,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 14. april 2025

Ansvarlig megler

Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Megler

Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Haakon Tveters vei 78

Haakon Tveters vei 78

Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.)	565 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	532 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Østmarka skole (1-10 kl.)	75 elever, 8 klasser	17 min 1.3 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	1006 elever, 44 klasser	24 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	685 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	21 min 1.5 km
Hellerud videregående skole	600 elever	9 min 3.7 km

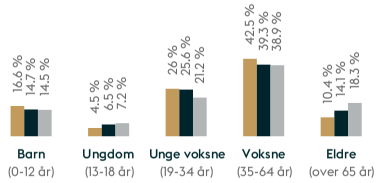
Offentlig transport

Løypeveien	Linje 58, 78A, 78B	2 min 0.1 km
Oppsal	Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Bryn stasjon	Linje L1, R12, R13	6 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.4 km
Oslo Gardermoen		37 min

Barnehager

Rønningjordet barnehage (0-5 å...	153 barn	4 min 0.3 km
Lillejordet barnehage (1-5 år)	60 barn	5 min 0.4 km
Vetlandsveien barnehage (2-5 å...	11 barn	5 min 0.4 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 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Skøyenåsen skole, ballbinge	5 min
Oppsal skole	6 min
Mudo Ulsrud	17 min
Manglerud bad	24 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 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Straumsheim, Ida Hjellegjerde	9578-5993-4-3756891	2025-04-03 20:16:14
Richter, Adrian	9578-5999-4-3619281	2025-04-03 20:16:29

SIGNICAT 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
3. apr. 2025

Oppdragsnummer
64-0214/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Ida Straumsheim, Adrian Richter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2022

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?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ble pusset opp i 2002 i regi av borettslaget. Har ikke flere detaljer enn det.

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?

Nei

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: 64-0214/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Richter, Adrian	2025-04-03	Straumsheim, Ida Hjellegjerde	2025-04-03

Identifikasjon: bankID Richter, Adrian

Identifikasjon: bankID Straumsheim, Ida Hjellegjerde

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

Tilstandsrapport

Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO
OSLO kommune
gnr. 146, bnr. 238
Andelsnummer 230

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1764 **Referansenummer:** XC1947

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO
Gnr 146 - Bnr 238
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med valmtak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade kledd med malt tegl. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsoppgave er badet oppgradert i regi av borettslaget i 2002.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble det montert ny innredning i 2019 (nytt klosett, servant, skap og overlys).
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og banemembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

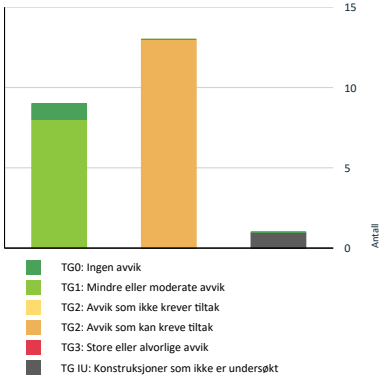
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO
Gnr 146 - Bnr 238
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på 10 m² med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist stedvis slitasje på parkettgulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak kan påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsoppgave er badet oppgradert i regi av borettslaget i 2002.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble det montert ny innredning i 2019 (nytt klosett, servant, skap og overlys).

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Svertesopp er registrert
Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO
Gnr 146 - Bnr 238
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik på varmekilde.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG BU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Ifølge eier er det byttet kjøkkenhåndtak i 2025.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre kobberrør på kjøkken.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



TG 2 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO
Gnr 146 - Bnr 238
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Generell kommentar

TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget.

Tiltak kan forekomme.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO
Gnr 146 - Bnr 238
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	68			68	10		68
Loft		6		6		8	14
Kjeller		6		6			6
SUM	**68**	**12**			**10**	**8**	**88**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO
Gnr 146 - Bnr 238
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Adrian Richter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	238		0	46200 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haakon Tveters vei 78

Hjemmelshaver
Oppsal Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OPPSAL BORETTSLAG	948544474			Richter Adrian, Straumsheim Ida Hjellegjerde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
230

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 176 913	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	
2	08.04.2025	

Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO
Gnr 146 - Bnr 238
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Haakon Tveters vei 78, 0686 OSLO
Gnr 146 - Bnr 238
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XC1947

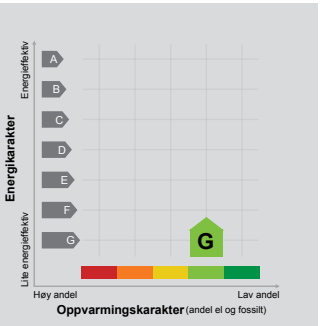
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Haakon Tveters vei 78
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80332548
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-97482
Dato	26.03.2025
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 energimerkeordingen. 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/beregningsmetoder/).

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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Haakon Tveters vei 78	80332548	H0202	0	0	230

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	68 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 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	1,30 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	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	193,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	263,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 407 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	303,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 833 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	303,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 407 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	4 691 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	14 716 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 407 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	39,3 %

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	910103460	93/54457

Deres ref.

Vår saksbeh.
Anders Sundt

Dato
29. oktober 1993

Arbeidssted : 146/0238 Haakon Tvetersv. 74-78, Bl.6
Byggherre : Oppsal Brl. v/Tormod Jensen, Skøyenåsveien 18, 0686 OSLO
Arbeidets art: BL.6, 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.

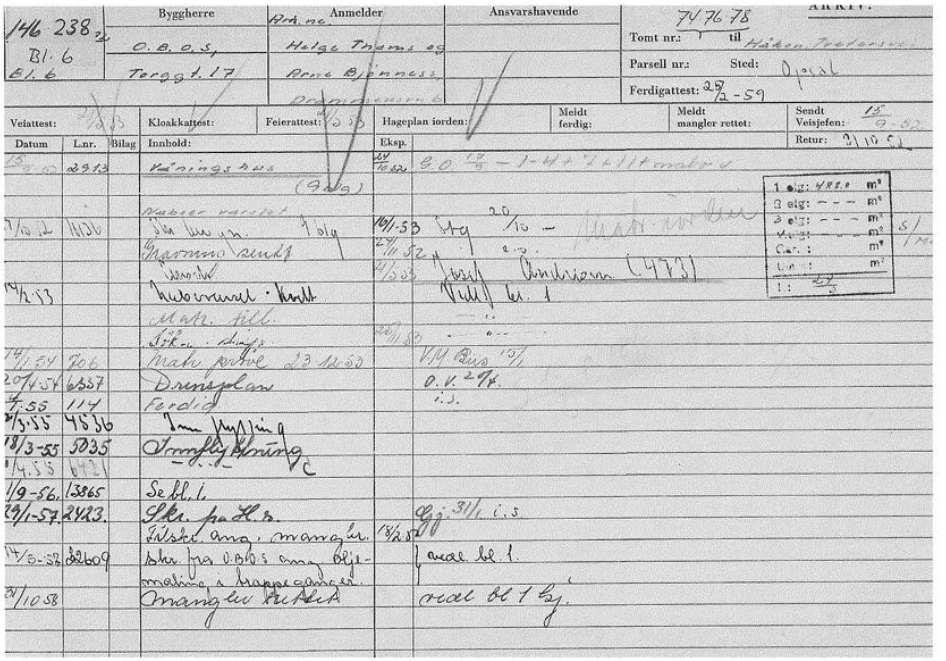
Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål 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



146/238 Bl. 6 Bl. 6

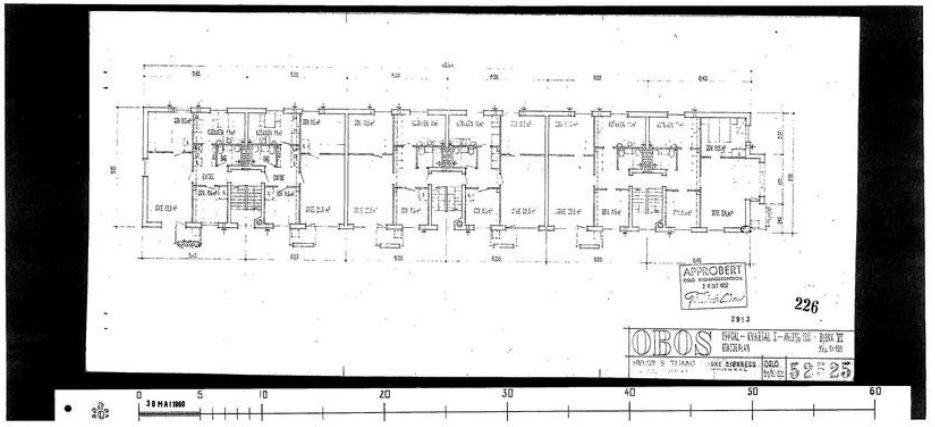
Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
O.B.O.S. Torgg. 17	Helge Thams og Arne Bjønness	

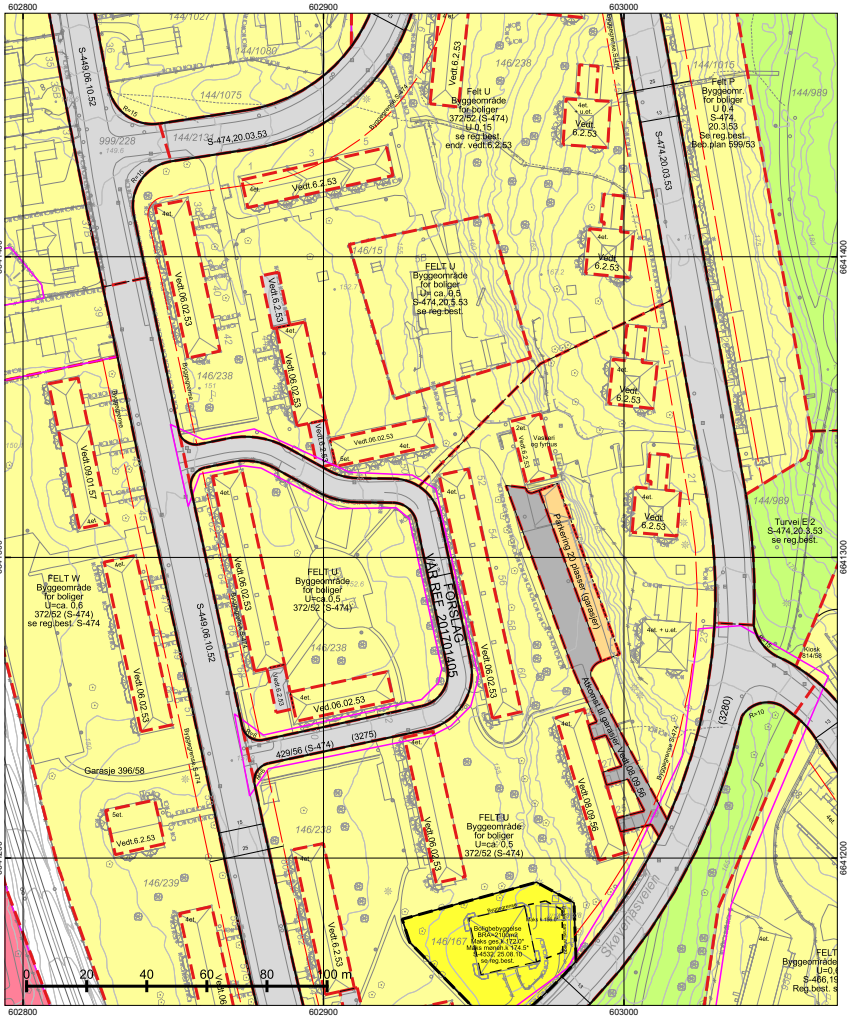
74 76 78 — Tomt nr.: 1 til Håkon Tvetersv.
Parsell nr.: Sted: Oppsal
Ferdigattest: 28/2-59

Veiattest: 27/3 53 — Kloakkattest: — Feierattest: 2/3 53 — Hageplan iorden: — Meldt ferdig: — Meldt mangler rettet: — Sendt Veisjefen: 15-9-53 — Retur: 3/10 53

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
15-9-53	2973		Kjøningsbus (9 boliger)	16/10 53
			Maskinist varslet	
7/10 53	NDV		Sluttbefaring 1 bolig	16/1-53 Stg 20/10 —
			Garasjene sendt	27/11 53 e.o.
			Varsel	4/12 53 Godkjent (Andersen) (4773)
17/12 53			Avsvarsrett - Sendt	Tilf. kl. 1
			Mott. tilb.	
			Sikr. - Unge	20/11 50
14/1 54	706		Mott. prime 23.12.53	V/H Rus 15/1
20/4 54	6557		Drensplan	O.V. 29/4.
4.5.55	114		Ferdig	i.s.
4/5 55	4836		Tom kjøkkenvg	
18/3-55	5035		Innflytningsforing	
1/4 55	4721			
1/9-56	13965		Sebl. i.	
29/1-57	2423		Slkr. på L.s.	Gjj 31/1 i.s
			Ønsker ang. manglar	13/2 57
17/6-58	32609		Skr fra O.B.O.S ang. gjen-stående a trappegangen	Godkj. mal. bl 1.
21/10 58			Mangler fortsatt	mal bl 1 bg.

1 etg: 498.0 m²
2 etg: - - - m²
3 etg: - - - m²
Kj.: - - - m²
Gar.: m²
Ut.: m²
I alt: 498.0 m²





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
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: 140176/ 86508363
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP
Adresse: HAAKON TVETERS VEI 78
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

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

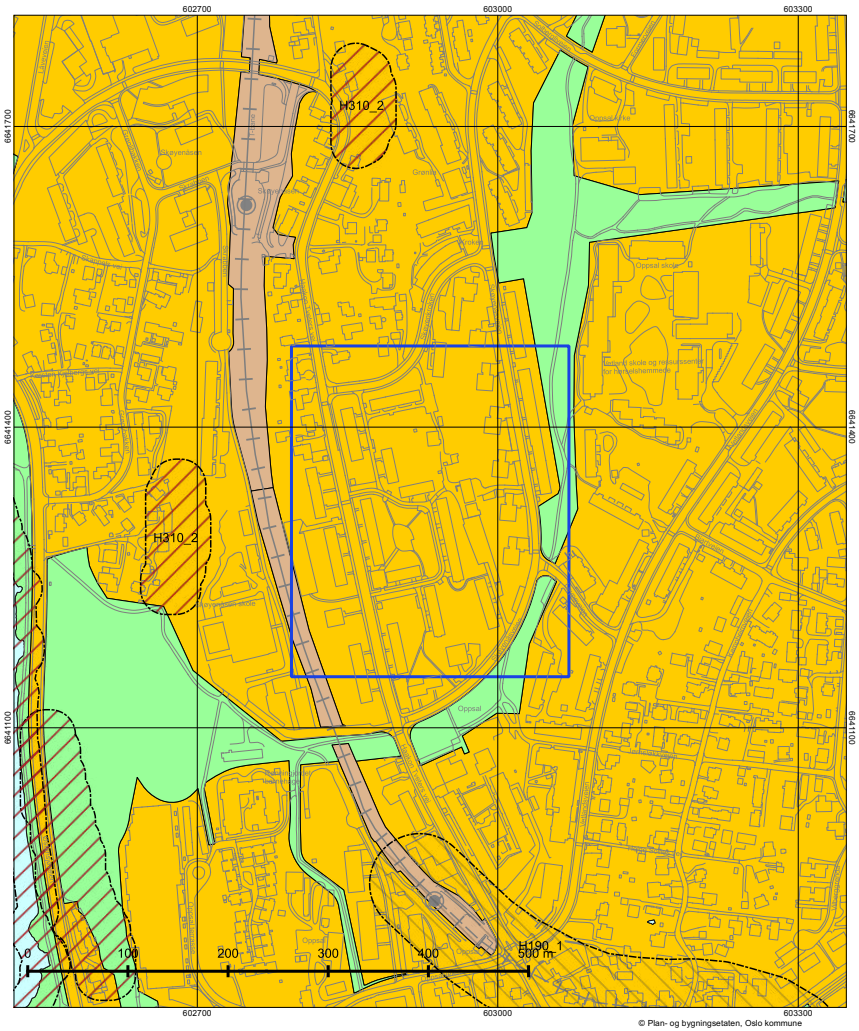
- 1110 - Boligbebyggelse

- 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)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140176/86508363
Deres ref.: 43234/ ANMO@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



Oslo

V060253

Bebyggelsesplan for feltene U og W er i henhold til instruks godkjennt som vist på kart

V060253 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303053

Vedtaksdato: 06.02.1953
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V080956

Ad forskyving av blokk 22 samt anordning av parkeringsplass, gnr.146 bnr.179, byggefelt U, Opsal.

V080956 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.09.1956
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195603026
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

37252

Gnr.146 bnr.179 m. fl, - Skøyenåsen - Oppsal Byplanrådet vedtar beyggelsesplan for felt W og U som vist på kart

37252 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.08.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195203196
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

42956

Vedtar regulering av kvartalsvei ved Haakon Tveters vei, i 8 meters bredde som vist på kart

42956 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.06.1956
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195603063
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-474

Reguleringsplan for Skøyen - Oppsal - Ulsrud (gnr.144 bnr.1 og 989, gnr. 146 bnr. 179, gnr. 145 bnr. 7 m.fl.)

Vedtaksdato: 20.03.1953
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195301470
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V060253, V170756, V100355, V230154, V110853, 38855, 84554, V031262, V050957, 86654, 75764, 15763, V200664, V301154, 35257, V081156, 12161, 3060, 74553, 38458, V160161N2, 71561, V070294, V151157N2, V050656, V180753, 42956, 6053, V020562, V301058, V161058, 35354, V040557, 57455, 21875, 13755, 38558, V091062, V271153, 59953, V230376, V090157, 37252, 82655, 20953, V231182, V230157, 16793, V081154N2, V080956, 19460, V010654, V010654N2, 74355, 83356, V050254, V250853N2, V010604N3, V070704N2, 48153

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se reg. best. i sak Vedt.01.06.2004 Nr.3 v010604n3.doc med endrede reguleringsbestemmelser for HELLERUDSVINGEN 1 MFL. OG HELLERUDFARET 12 MFL. Gnr. 144 bnr. 1037 og 1045

Regulering av gnr. 144, bnr. 1 mfl., Søndre Skøyen og gnr. 146, bnr. 179 m.fl., Oppsal, Oslo.

---

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - W og tallene 1 - 5 og 8 - 15. Utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I - IV. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4). Industriarealene er avmerket på planen. (ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal fram til midte av tilstøtende lokal vei eller spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender. (felt A -W og 1 - 5 og 8 - 15).
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) På feltene A -W skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3 - 5 etasjer. På feltene 1 - 15 skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etg.
Byplanrådet kan dog vedta bebyggelsesplan for felt 5 og hvoretter feltet skal kunne bebygges med blokker og utnyttelsesgraden økes til ca. 0,50.
2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3) Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1.500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger plasseringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4) Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.
Byplanrådet kan nekte oppført gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlige små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5) I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngås et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom o.l.

§ 3. Forretningsstrøk. (felt I).
For dette gjelder følgende særbestemmelser:
1) Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignede anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse. (felt II, II og IV):
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall:

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1) Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningens høyde maks 3 etasjer.
2) Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3) Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen av parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parkering.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihager inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Fellesbestemmelser:
I forbindelse med byggeanmeldelse for de enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter:

Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR OPPSAL BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 15.05.13
Sist endret i generalforsamling 21.05.21

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 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."

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



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.

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.

OPPSAL BORETTSLAG

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.

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.

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)

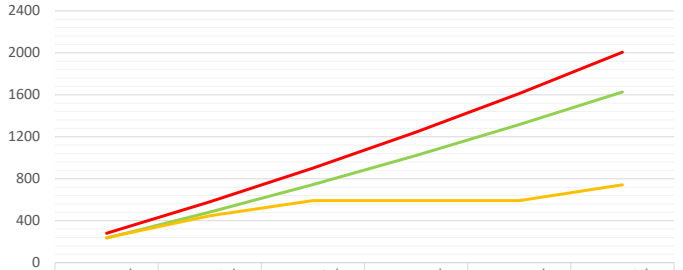
- Etterisolering/nye verandaer blir altfor dyrt. Spesielt når vi ikke MÅ gjøre det. Med en husleie i dag på ca. 3300, vil den ende opp på 5400 i 2030. Det er altfor mye. Hvorfor er man så sikker på at inflasjonen går ned? Hvorfor skal vi skifte tak? Takstein kan vare 50 til 75 år. Det som ligger nå ble 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.

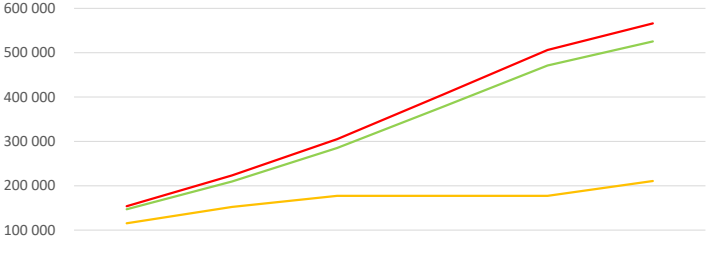


	Fase 1 / tentativ 2025	Fase 2 / tentativ 2026	Fase 3 / tentativ 2027	Fase 4 / tentativ 2028	Fase 5 / tentativ 2029	Fase 6 / tentativ 2030
Tall presentert sist (uten støtte og besparelser)	280	580	901	1245	1612	2006
Tall inkludert antatt støtte og besparelser	234	482	744	1022	1316	1627
Vedlikehold uavhengig	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.

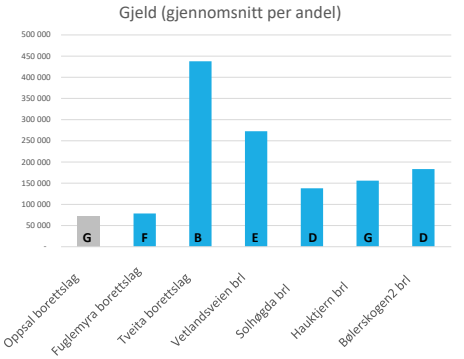


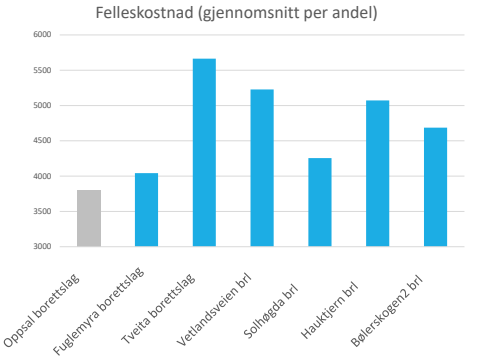
	Fase 1 / tentativ 2025	Fase 2 / tentativ 2026	Fase 3 / tentativ 2027	Fase 4 / tentativ 2028	Fase 5 / tentativ 2029	Fase 6 / tentativ 2030
Tall presentert sist (uten støtte og besparelser)	153 846	223 244	305 183	405 016	506 187	566 053
Tall inkludert antatt støtte og besparelser	146 989	209 698	285 284	377 591	471 237	525 417
Vedlikehold uavhengig	115 384	152 173	177 257	177 257	177 257	210 702

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.

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

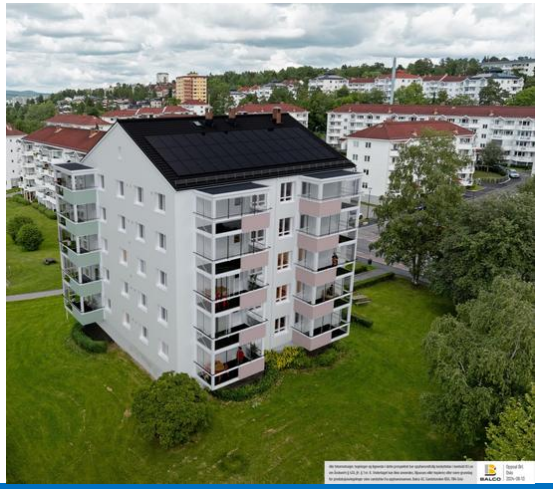




OPPSAL BORETTSLAG



OPPSAL BORETTSLAG



OPPSAL BORETTSLAG

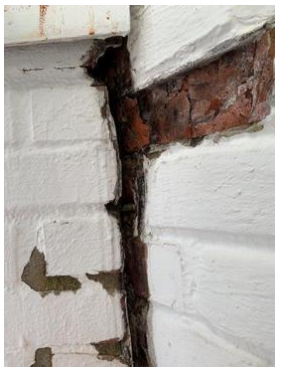
a) Dagens balkonger tas ned

- 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.





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

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»)

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.

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.



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

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

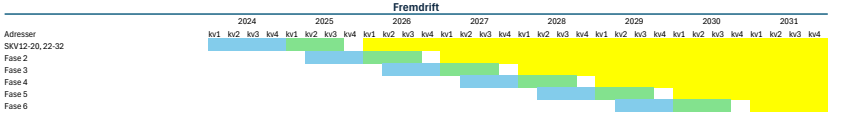
- Tallene som er presentert her er:
  - Uten støtteordninger
  - Uten besparelser
  - Inkluderer salg/bruk av strøm fra monterte solcellepaneler
  - Tallet inkluderer _ikke_ besparelser som du som beboer oppnår direkte. Herunder blant annet strøm beregnet til opp mot 1 800 kr per år per andel.
- Dette 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



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

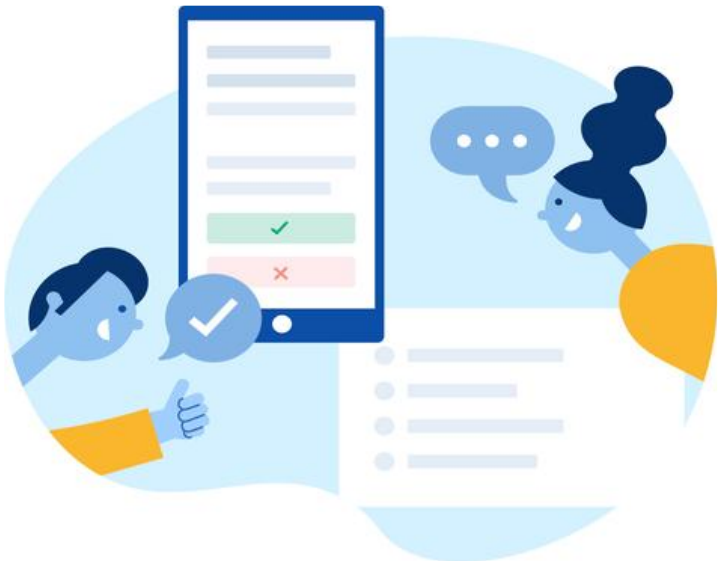
☐ Mot

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.

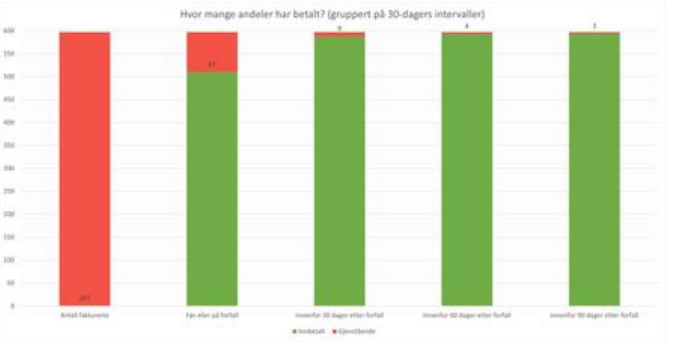
Styret ønsker å spesifisere at forslaget er ikke en godkjennelse for igangsetting av etterisolering, men kun et forprosjekt som skal se på kostnader og gjennomføring. Basert på forprosjektet vil styret ved senere anledning legge frem en sak for generalforsamlingen der selve prosjektet vil tas opp og eventuelt vedtas.

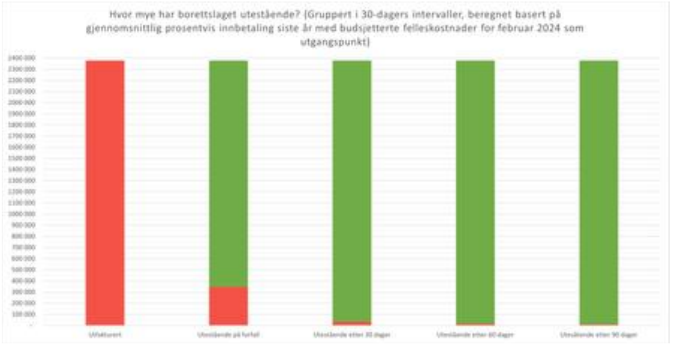
Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

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 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Generalforsamling 2024
Oppsal borettslag

Innkalling / Årsrapport / Årsregnskap for 2023 (snr.0120)

Velkommen til generalforsamling i Oppsal borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 10:00 og lukker 16. mai 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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- 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.

BEBOERMØTE
Det holdes også et beboermøte 15. mai kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Her vil man ikke ta beslutninger, men styret er tilgjengelig for eventuelle spørsmål.

Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023
6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid
7. Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid8. Go

dtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

9. Valg av tillitsvalgte - Styret
10. Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av tillitsvalgte - Valgkomité
12. Forslag A) Gressklipping (styret, etter henvendelser fra beboere)
13. Forslag B) Angående ladestasjoner for elbil (leil.1125)

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

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

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen 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 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskapet for 2023, og at Årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskapet for 2023, og at Årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsberetning tas til etterretning.

Vedlegg

1. Styrets Årsberetning 2023.pdf
2. Årsrapport og Årsregnskap for 2023 - Oppsal BRL.pdf
3. PwC - Revisjonsberetning - Oppsal BRL.pdf

Sak 6

Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrehonoraret øker i forhold til i fjor med litt over 9 prosent (60 000 kroner).

Økningen er basert på at styret har overtatt arbeidsoppgaver som ble satt ut til OBOS forvaltning i forbindelse med at tidligere kontormedarbeider sluttet. Arbeidsoppgavene besto i å godkjenne andelsoverføringer (kjøp og salg av leiligheter i borettslaget), samt å administrere parkeringsplassene borettslaget leier ut (tildele nye leietagere og så videre). Styret gjennomgikk økonomien og arbeidsprosessene rundt dette arbeidet og så at dette medførte høye kostnader for borettslaget. Samtidig som det var noe styret kunne gjøre. I 2022 kostet dette arbeidet borettslaget over 100 000 kroner. I 2023 tok styret over dette arbeidet fra 1. mai.

Styret har med økt styrehonoraret i tråd med prisøkningene ellers i samfunnet, samt lagt til 30 000 kr som kompensasjon for arbeid som tidligere var gjort av OBOS forvaltning.

Styret håper på tilslutning til denne løsningen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kroner 740 000.

Sak 7

Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Styrets innstilling

På grunn av ekstraordinære arbeidsoppgaver ber styret om at det gis et tilleggshonorar på 50 000 kr.

Honoraret er ment dekket ekstraordinære arbeidsoppgaver som ble utført av styret i forbindelse med overtagelse og istandsettelse av veien rundt lekeplassen. Opprinnelig var det tenkt at dette arbeidet skulle ledes av en profesjonell prosjektleder (for eksempel OBOS Prosjekt). Med bakgrunn i tilbud på prosjektledelse innhentet fra OBOS prosjekt, med antatt kostnad på over 500 000 kroner for denne jobben, ble det vedtatt at styret selv skulle lede prosjektet.

Styret ber om en kompensasjon for det arbeidet som ble gjort. Styret vil selv fordele tilleggshonorarer blant styrets medlemmer.

Styret håper på tilslutning til tilleggshonoraret.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for ekstraordinær arbeidsoppgaver i styreperioden 2023-2024 settes til kroner 50 000

Sak 8

Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 30 000 kroner for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens godtgjørelse på kroner 30 000 for perioden 2023/2024.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte - Styret

Valgkomiteen har bestått av to medlemmer, ettersom et av medlemmene fikk helseutfordringer. Arbeidet har bestått av fysiske møter, telefonmøter, samt info på Vibbo (med grei respons). Valgkomiteen har også kommunisert med sittende styre, spesielt styreleder, som har beskrevet godt samarbeid. .

Valgkomiteens innstilling vises med kandidatene, hvor det er en blanding av kontinuitet og fornyelse i kandidatene.

Roller og kandidater

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

- Magnus Bjordal
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)
- Svein Arild Kjellemo
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)

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

- Ellen Margrethe Lunde
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)
- Live Maria Støen
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)
- Nenad Branovic
  Valgkomiteens kandidat (ny)

Sak 10

Valg av tillitsvalgte - 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
  Valgkomiteens kandidat (ny)
- Svein Arild Kjellemo
  Valgkomiteens kandidat (ny)

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

- Nenad Bramovic
  Valgkomiteens kandidat (ny)

Sak 11

Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling, men generalforsamlingen avgjør sammensetningen av valgkomiteen for neste periode.

Roller og kandidater

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

- Alexandra Gundstrøm Berg
  Valgkomiteens kandidat (ny)
- Anne Rikstad
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)
- Knut Cedervall
  Valgkomiteens kandidat (ny)

Sak 12

Forslag A) Gressklipping (styret, etter henvendelser fra beboere)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å endre rutiner for gressklipping på borettslagets område.

Plenklipping utsettes til juni hvert år. Det klippes kun kanter langs byggene for å holde gresset borte fra bygningsmassen. Områdene med robotgressklipper fortsetter slik som i dag. I tillegg klippes lekeplassområder som i dag.

Plenene klippes ikke helt ned om sommeren. Vaktmester stiller gressklipper på maks høyde på sitt utstyr. I tillegg lar man gresset vokse mer før det klippes. Kantklipping reduseres tilsvarende. Områder med lekeplass klippes som i dag og robotgressklipperen fortsetter som i dag, men justeres til maks klippehøyde.

Senhøstes klippes gresset ikke helt ned, men beholdes på minimum 4-5 centimeter. Løvblåsing reduseres og gressklipper kverner løvet. Robotklipper settes til maks klippehøyde.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping

Sak 13

Forslag B) Angående ladestasjoner for elbil (leil.nr. 1125)

Forslag fremmet av:
1125

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for dette forslaget er at flere av andelseierne som disponerer faste parkeringsplasser med ladestasjoner i borettslaget, opplever stadige problemer med lading. Hovedproblemet er at ladingen plutselig stopper og ikke starter igjen. I tillegg opplever flere at ladingen ikke vil starte i det hele tatt. Dette betyr at man er nødt til å sjekke hele tiden om bilen fortsatt lader. Dette opplever mange av oss som svært krevende og frustrerende. Forslagstillerne har samlet inn informasjon fra flere andelseiere som disponerer en fast ladestasjon. Vi har fått vite at flere har slitt med disse problemene helt siden de kom i 2021. Mange av oss lader bilen sin om natten. Flere forteller om at de om morgenen ofte kommer til en bil som ikke har ladet. De av oss som er avhengig av bil til jobb, har derfor sett seg nødt til å hurtiglade bilen på morgenen før de drar på jobb. Dette er først og fremst svært kostbart i lengden. Det har også ført til at man kommer for sent på jobb. Dette er svært uheldig. En tredje konsekvens er at det er kjent at hurtiglading sliter på bilens batteri, så dette vil, i tillegg til å være svært frustrerende for personen det gjelder, også være lite bærekraftig på sikt.

Andelseierne som opplever dette, forteller om en utbredt metode de bruker for å unngå å komme til tom tank. Metoden går ut på å ha på flere alarmer på mobilen i løpet av natten. På denne måten kan de stå opp og sjekke om ladingen fortsatt pågår eller om den er avsluttet. Samtlige forteller om at ladingen som regel alltid har stoppet. Dette gjør at man er nødt til å fortsette med de jevnlige alarmene i løpet av natten. En annen metode noen bruker er å ringe til Charge365 og be dem om å følge med på ladingen til den aktuelle ladestasjonen og starte den igjen dersom den stopper. Dette har Charge365 sagt ja til noen ganger, men andre ganger sier de at de ikke har kapasitet på grunn av problemer hos mange kunder.

Forslagsstillerne har vært i kontakt med noen av de som har fått skiftet ut sin ladestasjon. De har fortalt at dette ikke har gjort situasjonen bedre, snarere tvert imot. De opplever nå problemet med at ladingen stopper enda oftere.

Vi har forsøkt å lade bilene våre flere andre steder og med andre ladere. Men vi opplever kun problemer her i borettslaget, alle andre steder går det knirkefritt.

Andelseierne som opplever disse problemene, har forsøkt å ta kontakt med styret mange ganger. En gjenganger er dessverre at man opplever at styret ikke er behjelpelige med å løse problemene. Man blir enten henvist til Charge365 (som for øvrig kun har ansvar for betalingsløsningen, det er Zaptec som har ansvar for laderne). Flere opplever også å ikke få svar på henvendelsene sine.

En av forslagsstillerne har ukentlig kontakt med Charge365. De viser til Zaptec (som vi også er i jevnlig kontakt med). Zaptec viser tilbake til Charge365 og til styret i borettslaget. Vi ser oss nødt til å løfte dette her nå fordi vi som kun er andelseiere ikke formelt kan snakke på vegne av flere. Vi har derfor ingen reell mulighet til å gjøre mer med dette. Vi har ikke mulighet til å bestille reparasjon på en ladestasjon eller be om reklamasjon på en ladestasjon. I tillegg har vi snakket med Forbrukerrådet, men igjen er det borettslaget (styret) som må løfte dette fordi det er de som har inngått avtalen - ikke oss som enkeltpersoner.

Endring er nødvendig

Vi mener ikke at man nødvendigvis må finne en annen leverandør av ladestasjoner eller skifte ut laderne. Det vi vil med dette forslaget er å få til en løsning der styret, som er de eneste som har makt til å gjøre noe med ladere som ikke fungerer, får et formelt og uomtvistelig ansvar for å ta tak i det dersom laderne vi betaler for ikke fungerer. Man kan kanskje tenke at dette er selvsagt, men vi er mange som gjennom flere år har erfart at systemet slikt det er nå ikke fungerer.

Forslagsstillerne vil understreke at selv om ikke alle har problemet, mener vi at det gagner alle i borettslaget vårt at det vi alle tross alt er med på å betale for av tjenester, fungerer. Vi tenker derfor at vi må bidra til fellesskapet og gjøre et siste forsøk på å løse dette problemet mange av oss har, slik at alle får tilbake nattesøvnen. Vi håper at alle stemmer FOR dette forslaget slik at vi alle kan trives enda bedre her i borettslaget vårt. På forhånd tusen takk.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot at denne saken vedtas. Styret har allerede ansvaret for at ladestasjonene fungerer. Styret har jevnlig dialog med både leverandør og borettslagets elektriker. Så snart det oppdages feil så blir dette utbedret. Styret får varsling ved feil på ladestasjonene og får også beskjed når det er utfordringer hos charge365/Zaptec. Styret har dog ingen mulighet til å overprøve den tekniske informasjonen vi får fra leverandør eller elektriker, da styret ikke besitter dyptgående teknisk kompetanse på ladestasjoner for elbil. Styret lener seg derfor på de fagpersonene vi er i kontakt med.

Styret har byttet ut ladestasjoner der hvor disse har feilet og har også sørget for å gjøre tekniske grep som har som mål å bedre oppetiden på ladestasjonene. Styret bruker mye tid og ressurser på å følge opp ladestasjonene og at disse virker som de skal.

Styret har videre også undersøkt andre leverandører av betalingsløsninger, men det er ingen informasjon som tilsier at dette ville vært mer gunstig for borettslaget/de som benytter ladestasjonene. Styret har også, i forbindelse med nye ladestasjoner i veien rundt lekeplassen, undersøkt alternativer til Zaptec. Styret har etter en helhetlig vurdering valgt å fortsette med Zaptec.

Kostnader i forbindelse med vedlikehold på ladestasjonene vil bekostes av de som benytter ladestasjonene da styret legger opp til at dette skal være selvfinansierende. Styret har som beskrevet ovenfor ansvaret for at ladestasjonene fungerer, men er ikke ansvarlig for eventuelle merkostnader som kan oppstå ved feil og/eller mangler med ladestasjonene som er utenfor styrets kontroll.

Det siste året (fra mars 2023 og ut februar 2024) har det vært 8 479 ladesesjoner fra våre ladestasjoner. Det er ladet totalt 186 811 kWh. Styret har relativt få henvendelser fra beboerne som benytter ladestasjonene gitt omfanget av lading.

Styret vil fortsette å følge opp ladestasjonen uavhengig av hva som vedtas.

Forslag til vedtak

Styret får ansvar for at ladestasjonene i borettslaget fungerer. Dersom en ladestasjon ikke fungerer som den skal, er styret ansvarlig for å ordne opp i dette. Styret er ansvarlig for å innhente nødvendige opplysninger fra andelseieren(e) som benytter seg av ladestasjonen, og deretter ta dette med seg videre til leverandøren. Styret er ansvarlig for å avtale eventuell reparasjon eller reklamasjon med ansvarlig leverandør. Ved en eventuell reklamasjon på ladestasjonen som følge av skade som ikke kan sies å skyldes andelseierens aktivitet, skal styret ta ansvar for eventuelle kostnader knyttet til dette.

Styrets Årsberetning for 2023

Oppsal borettslag er, og skal fortsette å være ett 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

I 2023 ble det avholdt 14 styremøter som behandlet 197 saker.
Det er også avholdt 2 beboermøter i 2023.

Styret sendte ut over 4200 eposter fra vår postkasse i 2023.
I tillegg kommer alt av henvendelser på VIBBO samt internkommunikasjon mellom de tillitsvalgte.

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 byggmøter i forbindelse med prosjektene.

Byggmøtene har vært hovedsakelig i forbindelse med arbeidet med veien rundt lekeplassen, sykkelskurene samt solcelleprosjektet. Disse har vært gjennomført på dagtid, delvis fysisk og delvis digitalt. I tillegg har det vært gjennomført flere befaringer og oppfølging gjennom hele året.

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.
EU sitt energidirektiv vil påvirke oppgavene styret fokuserer på de neste årene. Dette vil følge et eget løp og informeres om i valgte kanaler, også fysiske beboermøter.

Fyringsanlegget har fjernvarme levert av Hafslund Celcio Oslo. Gjennom 2023 har det vært utført nødvendig vedlikehold på anlegget. Anlegget driftes og vedlikeholdes av Oppsal vaktmestersentral. I tillegg har borettslaget en oljekjele som kan benyttes ved utfall av fjernvarmen.

Styret har i 2023 fått montert taksikring på omtrent halvparten av våre blokker. Dette etter at det ble montert taksikringssytem på Haakon Tveters vei 62-68 i 2022. Erfaringene derfra tilsier at systemet tilfredsstiller de nødvendige kravene for sikring ved arbeid på tak. Styret valgte derfor å montere tilsvarende system på rundt halvparten av blokkene i borettslaget i 2023. De resterende blokkene vil få taksikring i 2024. Taksikringen gjør det lettere å sikre seg i henhold til krav og dermed også tryggere for de som arbeider på våre tak. Taksikring er viktig i forbindelse med kontroll av solcellepanel, arbeid i forbindelse med skadedyrbekjempelse, samt generelt vedlikehold.

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, blant annet ved at man ikke lengre kan benytte sin balkong eller at man ikke lengre tør å gå ut i perioder på grunn av aggressive måker. I tillegg gjør måkene, og andre fugler, skade på eiendommen som koster penger.
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.

Styret vil også videre ta tak i de utfordringene som beboere møter og sette inn de tiltak som er mulig for at man skal kunne benytte både leilighet og uteområde på en normal måte. Styret får mange henvendelser angående dette og har full forståelse for at det er delte meninger omkring måkene i borettslaget. Styret er klar på at det blir prioritert at beboere skal kunne benytte sin balkong og at man skal kunne gå ut av oppgangen uten å føle på usikkerhet rundt aggressive måker.

Solceller og batteri

Det ble i 2022 installert et solcelleanlegg med en maksimaleffekt på 79,9kWp. Panelene er lagt i tre forskjellige himmelretninger (øst, sør og vest). Det er også levert et batteri med en kapasitet på 143kWt som kan levere inntil 30kW.

Styringssystemet er levert av svenske Checkwatt. Her kan styret få informasjon om produksjon, forbruk, batteristatus, samt hvordan dette spiller sammen. Systemet styrer når batteri skal lade seg ut og inn, samt kjøp og salg ut ifra pris.

Alt er koblet sammen og styres fra kjelleren i driftsbygningen. Invertere står på loft i Skøyenåsveien 13, 15, 17, 21 og 23. Det er vanskelig å gi noe konkrete tall på produksjon fra solceller og økonomi i anlegg da driftstiden har vært kort, det har vært avbrudd i driftstiden (solcellene måtte endre innfesting på to blokker), samt at styringssystemet ikke ble fullt operativt før sent i 2023. Det siste vil si at det har vært produksjon, men at det er vanskelig å finne ut hva som har vært brukt av borettslaget og hva som er solgt ut på nettet.

Styret følger opp både solcellene og batteriene. Vi har god dialog med leverandør og arbeider kontinuerlig med for at dette skal yte best mulig.

Uteområder

Styret har en årlig gjennomgang av uteområdene med gartner med tanke på innplanting av nye og stell av eksisterende vekster. I denne gjennomgangen blir også borettslagets trær vurdert, og fjernet ved mistanke om at treet kan utgjøre en trussel for mennesker eller eiendom.

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 som hvor man har blomstereng, latt gresset få vokse ekstra på enkelte områder og så videre. Styret får stadig tilbakemelding fra beboere om at insekter har vanskelig kår fortiden og vil derfor fortsette dette arbeid årene fremover.

Når det gjelder borettslagets arbeider med uteområdene er det noen ting som bør nevnes spesielt i tillegg til ordinært vedlikehold/stell. Styret har årlig gjennomgang av uteområdene med både vaktmester og ekstern gartner.

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.

Sykkelparkeringshus

Styret fikk godkjennelse av generalforsamlingen til å sette opp sykkelparkeringshus. Tre slike er nå bygd. Husene er låst og beboere må søke tilgang til disse. Husene har også egne ladeskap som kan brukes til å lade sykkelbatterier.

Styret vil se an bruken før det eventuelt bygges flere sykkelparkeringshus.

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, samt statsforvalter og politikere.

I 2023 var det hovedsakelig angående kommunens krav om å flytte bussholdeplassen i Skøyenåsveien, men også angående parkeringsplasser i Haakon Tveters vei som borettslaget har. Styret har benyttet juridisk rådgiver ved behov.

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 registret slik at man får informasjon gjennom digitale kanaler. Det er også mulig å legge til pårørende og medboere slik at flere kan mottatt 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 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.

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.

Vaskeri

Vaskeriet er godt brukt tilbud i borettslaget. Kostnaden lå på slutten av 2023 på 10 kroner per vask og 7 eller 8 kroner per tørk. Vaskeriet er åpen 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.

Helse, miljø og sikkerhet

Det ble også i 2023 gjennomført en runde med brannvern i regi av Oppsal vaktmestersentral. Kontrollen består i sjekk av slukker, samt sjekk og bytte av batteri i varslere. Arbeidet utføres med hjemmebesøk på kveldstid. Styret får mye positive tilbakemeldinger på tiltak og kommer til å fortsette med dette.

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.

Sosiale aktiviteter

Igjen, ble markedsdagen arrangert. Det var en hyggelig ettermiddag med mat og noen av borettslagets leverandører og samarbeidspartnere. Det var godt oppmøte av både store og små.

I tillegg ble det servering under dugnaden. Styret takker for deltagelse og ser positivt 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. Styret takker for hjelpen til å holde orden i disse teltene og ser at de er mye brukt. Gjenbruksteltene vil fortsette å dukke opp noen dager før dugnad og komprimatorbil.

Oppsal vaktmestersentral

Borettslaget er tilknyttet Oppsal vaktmestersentral. De har ansvaret for alle vaktmestertjenester, herunder blant annet snørydding, gressklipping, nøkkelsystem, forfallent arbeid og så videre.

Styret anser Oppsal vaktmestersentral som en viktig og god støtte i det arbeidet som styret utfører.
De har også mulighet for å påta seg oppgaver direkte ovenfor beboere og således fakturere direkte.

Styret jobber aktivt for å styrke Oppsal vaktmestersentral og den jobben de gjør for borettslaget og nærområdet.

EU2050 – energireduserende tiltak (etterisolering av fasader)

Generalforsamlingen i 2023 vedtok at styret skulle få utarbeidet en rapport angående etterisolering av våre fasader. Denne rapporten ble presentert på et beboermøte i oktober 2023.

Rapporten beskriver hvilke tiltak borettslaget kan gjøre for å bedre energiregnskap (tilgjengelig på borettslagets websider). Styret vil med rapporten i bakhånd arbeid videre med tanke på å legge frem et forslag for generalforsamlingen angående videre arbeid med dette (forprosjekt).

Økonomi og felleskostnader

Felleskostnadene ble økt i 2023 med 5 prosent. Basert på den kunnskapen styret har nå er det sannsynlig at felleskostnadene også vil øke i årene som kommer.

Prisveksten er høy og prisen på de tjenestene som borettslaget kjøper inn stiger kraftig. Spesielt gjelder dette kommunale avgifter som steg med 19 prosent fra 2022 til 2023. Det er antatt at økning vil bli like stor eller større i 2024. Styret arbeider mye med å dempe økningen av felleskostnadene. Blant annet har styret forhandlet med forsikringsselskapet slik at vi fikk redusert det planlagte økningen inn i 2024 med et beløp tilsvarende 100 000 kroner. Styret tok videre på seg prosjektlederjobben i arbeidet med veien rundt lekeplassen, samt at styret tok tilbake arbeid med godkjenning av andelsoverføringer og administrasjon av parkeringsplasser som var satt ut til OBOS.

Planer fremover

- Det vil arbeides med prosjekt angående etterisolering av vår blokker, samt tilhørende arbeider som tak, inngangsparti, solceller og balkonger.
- Det vil bli montert sikringsutstyr for arbeid på tak på de resterende takene.
- Flytting av p-plasser inn på vår tomt i Skøyenåsveien, utenfor 17 og 19.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret	Navn	Adresse	Valgperiode
Leder	Lars Hertaas	Haakon Tveters Vei 48	2023-2025
Nestleder	Randi Vollmerhaus	Haakon Tveters Vei 58	2023-2025
Styremedlem	Magnus Bjordal	Haakon Tveters Vei 50	aug2023-2024
Styremedlem	Mats Jon Narvestad	Haakon Tveters Vei 55	2022-aug2023
Styremedlem	Svein Arild Kjellemo	Haakon Tveters Vei 74	2022-2024
Styremedlem	Mai Elise Solberg	Haakon Tveters Vei 48	2023-2025
Varamedlem	Boris Henriksen	Skøyenåsveien 25	2022-2023
Varamedlem	Ellen Margrethe Lunde	Haakon Tveters Vei 76	2022-2023
Varamedlem	Live Maria Støen	Skøyenåsveien 21	2022-2023

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ellen Margrethe Lunde	Haakon Tveters Vei 76	2022-2023
Delegert	Mats Jon Narvestad	Haakon Tveters Vei 54	2022-2023
Varadelegert	Lars Hertaas	Haakon Tveters Vei 48	2022-2023
Varadelegert	Arne Christian Ingvaldsen	Sigurd Hoels Vei 5	2022-2023

Valgkomiteen

Medlem	Tom Kristiansen	Folke Bernadottes Vei 45	2022-2023
Medlem	Hanne C Paulseth	Haakon Tveters Vei 51	2022-2023
Medlem	Anne Rikstad	Skøyenåsveien 20	2022-2023

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

Generelle opplysninger om Oppsal Borettslag
Borettslaget består av 597 andelsleiligheter.
Oppsal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948544474, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144	1015
146	238 og 239

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS (PwC.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak diverse tilskudd til tiltak.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble tatt høyde for mer større vedlikehold enn ble gjennomført i løpet av 2023.

Finanskostnader er høyrere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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

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

Styrets vurdering av borettslagets økonomiske situasjon
Styret viser til sin redegjørelse under styrets arbeid for detaljer.
Styret mener borettslagets driftes forsvarlig, med fokus på riktig felleskostnadsnivå basert på borettslagets forventede kostnader.
Styret har fokus på å gjennomføre hensiktsmessige tiltak for å opprettholde et godt vedlikeholdsnivå på byggmassen, og imøtekomme offentlige krav knyttet til dette.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til større vedlikeholdsprosjekter

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Oppsal Borettslag har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar er regulert iht.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024, og en økning av grunnleie på parkering/garasje på 10%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oppsal Vaktmestersentral
Borettslaget er medeier i Oppsal Vaktmestersentral.
De som ønsker ytterligere informasjon om sentralen, kan henvende seg til styrtet for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 277 440**	**949 917**	**3 277 440**	**1 598 810**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 726 210	-3 177 054	-7 553 000	1 821 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	418 141	155 371	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		1 512 690	-2 655 126	0	0
Fradrag økning tomtverdi veiprosjekt		-5 148 035		0	0
Fradrag rehabilitering	16	-4 379 941		0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-1 807 589	-469 051	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	16 000 000	41 736 460	0	2 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-11 345 627	-33 277 019	11 428 000	-3 542 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 329	-1 814	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		346 850	15 755	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 678 630**	**2 327 522**	**3 875 000**	**799 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 598 810**	**3 277 439**	**7 152 440**	**2 397 810**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 209 371	7 374 958
Kortsiktig gjeld	-1 610 561	-4 097 519
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 598 810**	**3 277 439**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 241 599	24 819 201	26 241 000	28 370 000
Vaskeri	10	60 647	59 909	60 000	60 000
Ladeinntekter EL-bil		493 593	103 672	360 000	480 000
Andre inntekter	3	486 142	976 366	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 281 981**	**25 959 149**	**26 681 000**	**28 930 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-101 520	-102 789	-105 000	-110 000
Styrehonorar	5	-682 036	-650 000	-650 000	-740 000
Avskrivninger	17	-418 141	-155 371	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 250	-25 125	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-40 000	-79 000	-140 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-406 525	-390 140	-410 000	-430 000
Konsulenthonorar	7	-124 388	-271 100	-200 000	-100 000
Kontingenter		-119 400	-119 400	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-3 559 055	-10 783 917	-12 590 000	-4 160 000
Forsikringer		-1 708 800	-1 443 902	-1 600 000	-1 880 000
Kommunale avgifter	9	-4 703 547	-3 955 300	-4 740 000	-5 460 000
Kostnader sameie	23	-2 982 057	-2 550 530	-2 678 000	-3 000 000
Energi/fyring	11	-4 604 486	-4 667 828	-5 500 000	-4 920 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 241 782	-1 999 162	-2 200 000	-2 350 000
Andre driftskostnader	12	-1 114 057	-1 262 958	-1 635 000	-1 465 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 835 045**	**-28 456 523**	**-32 598 000**	**-24 845 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 446 936**	**-2 497 375**	**-5 917 000**	**4 085 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	226 560	188 686	0	0
Finanskostnader	14	-1 947 286	-868 366	-1 636 000	-2 264 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 720 726**	**-679 680**	**-1 636 000**	**-2 264 000**
ÅRSRESULTAT		**2 726 210**	**-3 177 054**	**-7 553 000**	**1 821 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 726 210	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-3 177 053		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	73 752 941	69 373 000
Rehabilitering	16	1 142 436	2 655 126
Tomt		7 507 659	2 359 623
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	618 802	965 652
Andre varige driftsmidler	17	2 313 686	924 237
Aksjer og andeler	18	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		129 340	161 859
SUM ANLEGGSMIDLER		**85 464 964**	**76 439 597**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		686	1 780
Driftskonto OBOS-banken		1 895 628	4 317 217
Sparekonto OBOS-banken		1 313 057	3 055 891
SUM OMLØPSMIDLER		**3 209 371**	**7 374 958**
SUM EIENDELER		**88 674 335**	**83 814 556**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 597 * 100		59 700	59 700
Korrigert EK fra 2022 i 2023	24	-12 371	
Opptjent egenkapital		40 528 308	37 789 726
SUM EGENKAPITAL		**40 575 637**	**37 849 426**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	43 514 340	38 859 966
Borettsinnskudd	20	2 847 600	2 847 600
Avsetning bomiljøtiltak	21	126 197	160 045
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 488 137**	**41 867 611**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 111 051	4 089 706
Påløpte renter		206 787	7 813
Påløpte avdrag		292 723	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 610 561**	**4 097 519**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 674 335**	**83 814 556**
Pantstillelse	22	58 902 200	54 902 200
Garantiansvar	23	2 787 221	2 496 465

Oslo, 09.04.2024
Styret i Oppsal Borettslag

Lars Hertaas /s/ ***Svein Arild Kjellemo /s/*** ***Randi Vollmerhaus /s/***

Mai Elise Solberg /s/ ***Magnus Bjordal /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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	25 129 495
Parkeringsleie	812 400
Garasjeleie	195 000
Strøm motorvarmere	88 457
Strøm el-bil	41 867
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 267 219**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 700
Strøm el-bil	-1 800
Strøm motorvarmer	-1 120
SUM TOMME LEIEFORHOLD	**26 241 599**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd Enova	139 624
Miljøtiltak	161 859
Nettinnbetalinger	4 959
Nøkler	9 400
Tilskudd fra Oslo kommune	156 000
Utleie	14 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**486 142**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-101 520
SUM PERSONALKOSTNADER	**-101 520**

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 2022/2023, og er på kr 682 036.
Av dette er kr 2 036 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 19 437, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand - Obos, Advokatfirma Lønnum DA	-33 703
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 185
Andre konsulenthonorarer – Multiconsult (Etablering ny andelsleilighet)	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-124 388**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse – Obos Prosjekt	-72 780
Andre konsulenthonorar – Brakon (Etablering ny andelsleilighet)	-12 329
Administrasjon - Oslo kommune	-7 220
Albretsen & Grohshennig AS og OVS SA (taksikring og sykkelparkeringshus)	-1 625 015
Sosial infrastruktur - Infravelo AS (barnevognhus)	-146 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 864 219**
Drift/vedlikehold bygninger	-487 881
Drift/vedlikehold VVS	-57 092
Drift/vedlikehold elektro	-87 614
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-424 073
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-159 931
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 712
Drift/vedlikehold brannsikring	-239 400
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-107 378
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 343
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 395
Kostnader dugnader	-36 019
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 559 055**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 980 253
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-1 723 166
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 703 547**

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	60 647
SUM INNTEKTER VASKERI	**60 647**

SUM VASKERI	**60 647**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-599 709
Fjernvarme	-4 004 777
SUM ENERGI / FYRING	**-4 604 486**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 350
Container	-127 362
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-123 743
Diverse leiekostnader/leasing	-8 560
Verktøy og redskaper	-16 695
Driftsmateriell	-23 292
Lyspærer og sikringer	-1 395
Vakthold	-8 235
Renhold ved firmaer	-666 400
Andre fremmede tjenester	-21 236
Kontor- og datarekvisita	-19 515
Trykksaker	-851
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 437
Andre kontorkostnader	-10 379
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-3 069
Velferdskostnader	-56 958
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 114 057**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 296
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 544
Kundeutbytte fra Gjensidige	163 274
Andre renteinntekter	4 446
SUM FINANSINNTEKTER	**226 560**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 530 593
OBOS-banken	-119 727
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-296 682
Andre rentekostnader	-284
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 947 286**

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

Solcelle ovf kto 111	-4 379 941
Ny leilighet	1 142 436
Tilskudd fra Oslo kommune	-171 000
Solcelle	4 550 941
SUM REHABILITERING	**1 142 436**

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper 2		
Kostpris	38 235	
Avskrevet tidligere	-10 096	
Avskrevet i år	-12 745	
		15 394
Robotklipper		
Kostpris	30 289	
Avskrevet tidligere	-8 013	
Avskrevet i år	-11 138	
		11 138
Sentrifuge		
Kostpris	25 064	
Avskrevet tidligere	-25 064	
		0
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
Tørketrommel		
Kostpris	40 250	
Avskrevet i år	-1 118	
		39 132
Barnevognhus		
Kostpris	193 750	
Avskrevet tidligere	-41 979	
Avskrevet i år	-38 750	
		113 021
Lekeapparat		
Kostpris	19 998	
Tilgang 2006	54 813	
Tilgang 2021	402 336	
Tilgang 2022	430 815	
Avskrevet tidligere	-173 545	
Avskrevet i år	-166 630	
Korrigert avskrivning 2022 i 2023	-12 371	
		555 416
Parkeringsplasser		
Kostpris	768 932	
Avskrevet i år	-21 359	
		747 573
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	865 000	
Avskrevet tidligere	-864 999	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Kostpris	998 408	
Avskrevet i år	-166 401	
		832 006
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 313 686**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-418 141**

NOTE: 18
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: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-37 736 460	
Nedbetalt tidligere	2 864 678	
Nedbetalt i år	3 175 927	
		-31 695 855
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-4 000 000	
Økning i år	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 816	
Nedbetalt i år	7 988 184	
		0
Grønt lån i OBOS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	181 515	
		-11 818 485
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 514 340**
SUM AVDRAG		**11 345 626**

NOTE: 20
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: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-126 197
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-126 197**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 847 600
Pantelån	43 514 340
Påløpte avdrag	292 723
TOTALT	**46 654 663**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 15,76 % av Oppsal
Vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral og utgjør Kr 2 787 221,-

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: 24
EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 597 * 100	59 700	59 700
Korrigert EK fra 2022 i 2023	-12 371	
Opptjent egenkapital	40 528 307	37 789 726
SUM EGENKAPITAL	**40 575 636**	**37 849 426**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56702814. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Trapp utvendig	Ny trapp mellom langblokkene og opp til "kirkeveien"
2023 - 2023	Overtagelse og rehabilitering av veien	Rehabilitering av asfalt og 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 langblokke	Rehabilitering av hellegang og området generelt, anlegging av ny sittegruppe
2022 - 2024	Sikringsustyr 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
2015 - 2015	Byttet loftsdører	
2015 - 2016	Oppgradering av lekeplasser	
2014 - 2014	Malerarbeid/overflatebehandling blokker	Samt skifte taknedløp og dører på de gamle søppelrommene.
2012 - 2012	Ledlys i alle oppganger og utelys	
2011 - 2011	Rehabilitering inngangsparti	
2011 - 2011	Drenering Haakon Tveters vei 74-78	
2011 - 2011	Takarbeid, plen mot T-bane	
2010 - 2010	Utvidelse parkeringsplasser	
2010 - 2010	Opprustning lekeplass	
2010 - 2010	Asfaltering/terrengjustering	
2009 - 2009	Oppussing vaskeri fullført-nye maskiner	
2009 - 2009	Rehabilitering av spillvannsuttrekk	
2009 - 2009	Oppussing av styrekontor	
2009 - 2009	Igangsatt oppgradering av lekeplass	
2009 - 2009	Nye trapper med varmekabler	
2008 - 2008	Igangsatt oppussing av vaskeri	
2008 - 2008	Omlegging av garasjetak	
2006 - 2006	installert propangass fyringsanlegg	
2005 - 2005	Ny fyrhuspipe, nye radiatorkraner,postkasser,malin	

2005 - 2005	maling oppganger-opprustning uteanlegg	
2004 - 2004	Oppsetting av miljøskap	
2000 - 2002	Våtromsrehabilitering	
2000 - 2001	Nye ytterdører og calling-anlegg	
1999 - 1999	Oppgradering av kabel-TV-anlegg og lekeplass (til	
1997 - 1998	Utskiftning av entredører	
1995 - 1997	Utbedring/omtekking av tak	
1995 - 1995	1995 Større opprusting av uteanlegget med lekeplas	
1994 - 1994	Nye balkonger-utvendig maling	
1994 - 1994	Omtrekking av elektriske ledninger med nye tavlero	
1987 - 1987	vindusutskiftning	

Til generalforsamlingen i Oppsal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
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 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen 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 2023

generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskapet for 2023, og at Årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsberetning tas til etterretning.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kroner 740 000.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid

Godtgjørelse til styret for ekstraordinær arbeidsoppgaver i styreperioden 2023-2024 settes til kroner 50 000

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens godtgjørelse på kroner 30 000 for perioden 2023/2024.

☐ For
☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte - Styret

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Magnus Bjordal
- [ ] Svein Arild Kjellemo

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Ellen Margrethe Lunde
- [ ] Live Maria Støen
- [ ] Nenad Branovic

Sak 10 Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Randi Vollmerhaus
- [ ] Svein Arild Kjellemo

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nenad Bramovic

Sak 11 Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- [ ] Alexandra Gundstrøm Berg
- [ ] Anne Rikstad
- [ ] Knut Cedervall

Sak 12 Forslag A) Gressklipping (styret, etter henvendelser fra beboere)

Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Forslag B) Angående ladestasjoner for elbil (leil.nr. 1125)

Styret får ansvar for at ladestasjonene i borettslaget fungerer. Dersom en ladestasjon ikke fungerer som den skal, er styret ansvarlig for å ordne opp i dette. Styret er ansvarlig for å innhente nødvendige opplysninger fra andelseieren(e) som benytter seg av ladestasjonen, og deretter ta dette med seg videre til leverandøren. Styret er ansvarlig for å avtale eventuell reparasjon eller reklamasjon med ansvarlig leverandør. Ved en eventuell reklamasjon på ladestasjonen som følge av skade som ikke kan sies å skyldes andelseierens aktivitet, skal styret ta ansvar for eventuelle kostnader knyttet til dette.

- [ ] For
- [ ] Mot

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 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

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024 for Oppsal borettslag

Organisasjonsnummer: 948544474
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 10:00 til 16. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 237.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamling:

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: **171**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering – 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:
Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **170**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen som protokollvitne og tellekorps.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **164**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **73**
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: **168**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **69**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning.

Styrets innstilling
Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskapet for 2023, og at Årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:
generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskapet for 2023, og at Årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsberetning tas til etterretning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **154**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **82**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

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

Styrets innstilling
Styrehonoraret øker i forhold til i fjor med litt over 9 prosent (60 000 kroner).

Økningen er basert på at styret har overtatt arbeidsoppgaver som ble satt ut til OBOS forvaltning i forbindelse med at tidligere kontormedarbeider sluttet. Arbeidsoppgavene besto i å godkjenne andelsoverføringer (kjøp og salg av leiligheter i borettslaget), samt å administrere parkeringsplassene borettslaget leier ut (tildele nye leietagere og så videre). Styret gjennomgikk økonomien og arbeidsprosessene rundt dette arbeidet og så at

dette medførte høye kostnader for borettslaget. Samtidig som det var noe styret kunne gjøre. I 2022 kostet dette arbeidet borettslaget over 100 000 kroner. I 2023 tok styret over dette arbeidet fra 1. mai.

Styret har med økt styrehonoraret i tråd med prisøkningene ellers i samfunnet, samt lagt til 30 000 kr som kompensasjon for arbeid som tidligere var gjort av OBOS forvaltning.

Styret håper på tilslutning til denne løsningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kroner 740 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **75**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid

Godtgjørelser fastsettes av generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Styrets innstilling
På grunn av ekstraordinære arbeidsoppgaver ber styret om at det gis et tilleggshonorar på 50 000 kr.

Honoraret er ment dekket ekstraordinære arbeidsoppgaver som ble utført av styret i forbindelse med overtagelse og istandsettelse av veien rundt lekeplassen. Opprinnelig var det tenkt at dette arbeidet skulle ledes av en profesjonell prosjektleder (for eksempel OBOS Prosjekt). Med bakgrunn i tilbud på prosjektledelse innhentet fra OBOS prosjekt, med antatt kostnad på over 500 000 kroner for denne jobben, ble det vedtatt at styret selv skulle lede prosjektet.

Styret ber om en kompensasjon for det arbeidet som ble gjort. Styret vil selv fordele tilleggshonorarer blant styrets medlemmer.

Styret håper på tilslutning til tilleggshonoraret.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til styret for ekstraordinær arbeidsoppgaver i styreperioden 2023-2024 settes til kroner 50 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **73**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 30 000 kroner for perioden 2023/2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens godtgjørelse på kroner 30 000 for perioden 2023/2024.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **79**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte - Styret

Valgkomiteen har bestått av to medlemmer, ettersom et av medlemmene fikk helseutfordringer. Arbeidet har bestått av fysiske møter, telefonmøter, samt info på Vibbo (med grei respons). Valgkomiteen har også kommunisert med sittende styre, spesielt styreleder, som har beskrevet godt samarbeid. .

Valgkomiteens innstilling vises med kandidatene, hvor det er en blanding av kontinuitet og fornyelse i kandidatene.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Bjordal (143 stemmer)
Svein Arild Kjellemo (140 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Bjordal
Svein Arild Kjellemo

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nenad Branovic (143 stemmer)
Ellen Margrethe Lunde (142 stemmer)
Live Maria Støen (140 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nenad Branovic
Ellen Margrethe Lunde
Live Maria Støen

10. Valg av tillitsvalgte - 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 (142 stemmer)
Randi Vollmerhaus (141 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Arild Kjellemo
Randi Vollmerhaus

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Nenad Bramovic (146 stemmer)

11. Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling, men generalforsamlingen avgjør sammensetningen av valgkomiteen for neste periode.

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Cedervall (143 stemmer)
Aleksandra Berg (141 stemmer)
Anne Rikstad (141 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Cedervall
Alexandra Berg
Anne Rikstad

12. Forslag A) Gressklipping (styret, etter henvendelser fra beboere)

Forslag om å endre rutiner for gressklipping på borettslagets område.

Plenklipping utsettes til juni hvert år. Det klippes kun kanter langs byggene for å holde gresset borte fra bygningsmassen. Områdene med robotgressklipper fortsetter slik som i dag. I tillegg klippes lekeplassområder som i dag.

Plenene klippes ikke helt ned om sommeren. Vaktmester stiller gressklipper på maks høyde på sitt utstyr. I tillegg lar man gresset vokse mer før det klippes. Kantklipping reduseres tilsvarende. Områder med lekeplass klippes som i dag og robotgressklipperen fortsetter som i dag, men justeres til maks klippehøyde.

Senhøstes klippes gresset ikke helt ned, men beholdes på minimum 4-5 centimeter. Løvblåsing reduseres og gressklipper kverner løvet. Robotklipper settes til maks klippehøyde.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **167**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag B) Angående ladestasjoner for elbil (leil.nr. 1125)

Fremmet av: 1125

Bakgrunnen for dette forslaget er at flere av andelseierne som disponerer faste parkeringsplasser med ladestasjoner i borettslaget, opplever stadige problemer med lading. Hovedproblemet er at ladingen plutselig stopper og ikke starter igjen. I tillegg opplever flere at ladingen ikke vil starte i det hele tatt. Dette betyr at man er nødt til å sjekke hele tiden om bilen fortsatt lader. Dette opplever mange av oss som svært krevende og frustrerende. Forslagstillerne har samlet inn informasjon fra flere andelseiere som disponerer en fast ladestasjon. Vi har fått vite at flere har slitt med disse problemene helt siden de kom i 2021. Mange av oss lader bilen sin om natten. Flere forteller om at de om morgenen ofte kommer til en bil som ikke har ladet. De av oss som er avhengig av bil til jobb, har derfor sett seg nødt til å hurtiglade bilen på morgenen før de drar på jobb. Dette er først og fremst svært kostbart i lengden. Det har også ført til at man kommer for sent på jobb. Dette er svært uheldig. En tredje konsekvens er at det er kjent at hurtiglading sliter på bilens batteri, så dette vil, i tillegg til å være svært frustrerende for personen det gjelder, også være lite bærekraftig på sikt.

Andelseierne som opplever dette, forteller om en utbredt metode de bruker for å unngå å komme til tom tank. Metoden går ut på å ha på flere alarmer på mobilen i løpet av natten. På denne måten kan de stå opp og sjekke om ladingen fortsatt pågår eller om den er avsluttet. Samtlige forteller om at ladingen som regel alltid har stoppet. Dette gjør at man er nødt til å fortsette med de jevnlige alarmene i løpet av natten. En annen metode noen bruker er å ringe til Charge365 og be dem om å følge med på ladingen til den aktuelle ladestasjonen og starte den igjen dersom den stopper. Dette har Charge365 sagt ja til noen ganger, men andre ganger sier de at de ikke har kapasitet på grunn av problemer hos mange kunder.

Forslagsstillerne har vært i kontakt med noen av de som har fått skiftet ut sin ladestasjon. De har fortalt at dette ikke har gjort situasjonen bedre, snarere tvert imot. De opplever nå problemet med at ladingen stopper enda oftere.

Vi har forsøkt å lade bilene våre flere andre steder og med andre ladere. Men vi opplever kun problemer her i borettslaget, alle andre steder går det knirkefritt.

Andelseierne som opplever disse problemene, har forsøkt å ta kontakt med styret mange ganger. En gjenganger er dessverre at man opplever at styret ikke er behjelpelige med å løse problemene. Man blir enten henvist til Charge365 (som for øvrig kun har ansvar for betalingsløsningen, det er Zaptec som har ansvar for laderne). Flere opplever også å ikke få svar på henvendelsene sine.

En av forslagsstillerne har ukentlig kontakt med Charge365. De viser til Zaptec (som vi også er i jevnlig kontakt med). Zaptec viser tilbake til Charge365 og til styret i borettslaget. Vi ser oss nødt til å løfte dette her nå fordi vi som kun er andelseiere ikke formelt kan snakke på vegne av flere. Vi har derfor ingen reell mulighet til å gjøre mer med dette. Vi har ikke mulighet til å bestille reparasjon på en ladestasjon eller be om reklamasjon på en ladestasjon. I tillegg har vi snakket med Forbrukerrådet, men igjen er det borettslaget (styret) som må løfte dette fordi det er de som har inngått avtalen - ikke oss som enkeltpersoner.

Endring er nødvendig

Vi mener ikke at man nødvendigvis må finne en annen leverandør av ladestasjoner eller skifte ut laderne. Det vi vil med dette forslaget er å få til en løsning der styret, som er de eneste som har makt til å gjøre noe med ladere som ikke fungerer, får et formelt og uomtvistelig ansvar for å ta tak i det dersom laderne vi betaler for ikke fungerer. Man kan kanskje tenke at dette er selvsagt, men vi er mange som gjennom flere år har erfart at systemet slikt det er nå ikke fungerer.

Forslagsstillerne vil understreke at selv om ikke alle har problemet, mener vi at det gagner alle i borettslaget vårt at det vi alle tross alt er med på å betale for av tjenester, fungerer. Vi tenker derfor at vi må bidra til fellesskapet og gjøre et siste forsøk på å løse dette problemet mange av oss har, slik at alle får tilbake nattesøvnen. Vi håper at alle stemmer FOR dette forslaget slik at vi alle kan trives enda bedre her i borettslaget vårt. På forhånd tusen takk.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot at denne saken vedtas. Styret har allerede ansvaret for at ladestasjonene fu ngerer. Styret har jevnlig dialog med både leverandør og borettslagets elektriker. Så snart det oppdages feil så blir dette utbedret. Styret får varsling ved feil på ladestasjonene og får også beskjed når det er utfordringer hos charge365/Zaptec. Styret har dog ingen mulighet til å overprøve den tekniske informasjonen vi får fra leverandør eller elektriker, da styret ikke besitter dyptgående teknisk kompetanse på ladestasjoner for elbil. Sty ret lener seg derfor på de fagpersonene vi er i kontakt med.

Styret har byttet ut ladestasjoner der hvor disse har feilet og har også sørget for å gjøre tekniske grep som har som mål å bedre oppetiden på ladestasjonene. Styret bruker mye tid og ressurser på å følge opp ladestasjonene og at disse virker som de skal.

Styret har videre også undersøkt andre leverandører av betalingsløsninger, men det er ingen informasjon som tilsier at dette ville vært mer gunstig for borettslaget/de som benytter ladestasjonene. Styret har også, i for bindelse med nye ladestasjoner i veien rundt lekeplassen, undersøkt alternativer til Zaptec. Styret har etter en h elhetlig vurdering valgt å fortsette med Zaptec.

Kostnader i forbindelse med vedlikehold på ladestasjonene vil bekostes av de som benytter ladestasjonene da styret legger opp til at dette skal være selvfinansierende. Styret har som beskrevet ovenfor ansvaret for at ladestasjonene fungerer, men er ikke ansvarlig for eventuelle merkostnader som kan oppstå ved feil og/eller ma ngler med ladestasjonene som er utenfor styrets kontroll.

Det siste året (fra mars 2023 og ut februar 2024) har det vært 8 479 ladesesjoner fra våre ladestasjoner. Det er ladet totalt 186 811 kWh. Styret har relativt få henvendelser fra beboerne som benytter ladestasjonene gitt o mfanget av lading.

Styret vil fortsette å følge opp ladestasjonen uavhengig av hva som vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får ansvar for at ladestasjonene i borettslaget fungerer. Dersom en ladestasjon ikke fungerer som den skal, er styret ansvarlig for å ordne opp i dette. Styret er ansvarlig for å innhente nødvendige opplysninger fra andelseieren(e) som benytter seg av ladestasjonen, og deretter ta dette med seg videre til leverandøren. Styret er ansvarlig for å avtale eventuell reparasjon eller reklamasjon med ansvarlig leverandør. Ved en eventuell reklamasjon på ladestasjonen som følge av skade som ikke kan sies å skyldes andelseierens aktivitet, skal styret ta ansvar for eventuelle kostnader knyttet til dette.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **83**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Lars Hertaas /s/
Møteleder (Styreleder)

Tor Yngve Olsen /s/
Protokollvitne

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

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 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.

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.

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0214/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Haakon Tveters vei 78 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