

Haakon Tveters vei 59



Velkommen til

# Haakon Tveters vei 59



Salgsoppgaven produsert 5. februar 2026

# Oppsal

## Lekker & lys 2-roms m/vestvendt balkong! Kjøkken fra 2021, fine overflater og god planløsning. Gangavstand til T-bane

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 100 000,- |
| Fellesgjeld | 84 846,- |
| Omkostninger | 9 786,- |
| Totalpris | 4 194 632,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 006,- |
| BRA-i | 57 kvm |
| Totalt BRA | 67 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 1 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1955 |
| Ansvarlig megler | Celina Olsen |
| Telefon | 468 56 443 |
| E-post | c.olsen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Haakon Tveters vei 59 - En svært lys, fin og romslig andelsleilighet med god standard og ettertraktede kvaliteter! Boligen har en sentral beliggenhet med gangavstand til både buss, t-bane og Oppsal senter. Det er også nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og Østensjøvannet.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong på 8m² med sol fra ca. 13:30 til solnedgang midtsommers
- God planløsning og mye naturlig lysinnslipp
- Kjøkken fra 2021
- Mye inkl. i felleskostn., b.la. fyring og tv/internett
- Vinduer/balkongdør fra 2019
- Lave bokostnader
- Mulighet å leie p-plass
- Veldrevet borettslag
- 2 eksterne boder

Området:

- 3 min gange til Oppsal senter
- 4 min gange til T-bane/buss/dagligvare
- Gangavstand til Østmarka og Østensjøvannet

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 57 kvm |
| BRA-e: | 10 kvm |
| Totalt BRA: | 67 kvm |
| TBA: | 8 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm.

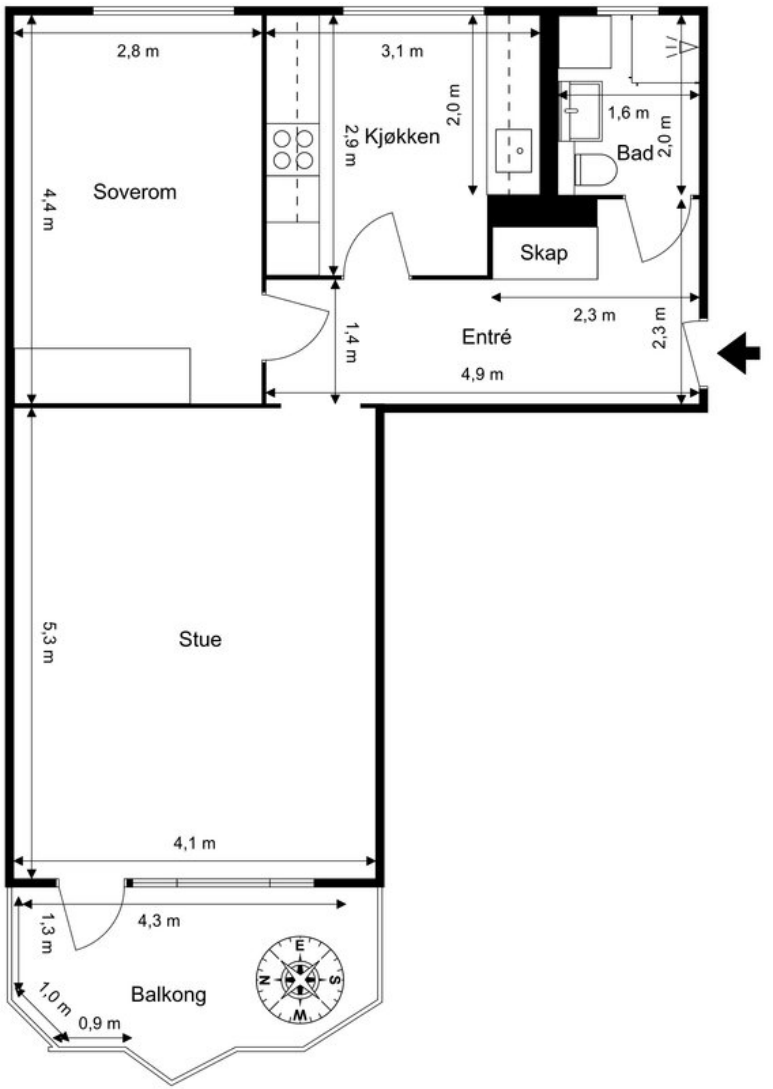
Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

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

Leiligheten ligger fint til i 1.etasje og inneholder:

Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder. En på loftet på 5m$^2$ (gulvflate er 8m$^2$), samt en i kjelleren på 5m$^2$.


2,8 m
3,1 m
2,0 m
1,6 m
2,0 m
2,6 m
Kjøkken
Bad
Soverom
4,4 m
Skap
2,3 m
2,3 m
1,4 m
Entré
4,9 m
5,3 m
Stue
4,1 m
1,3 m
4,3 m
1,0 m
0,9 m
Balkong
E
S
N
M

















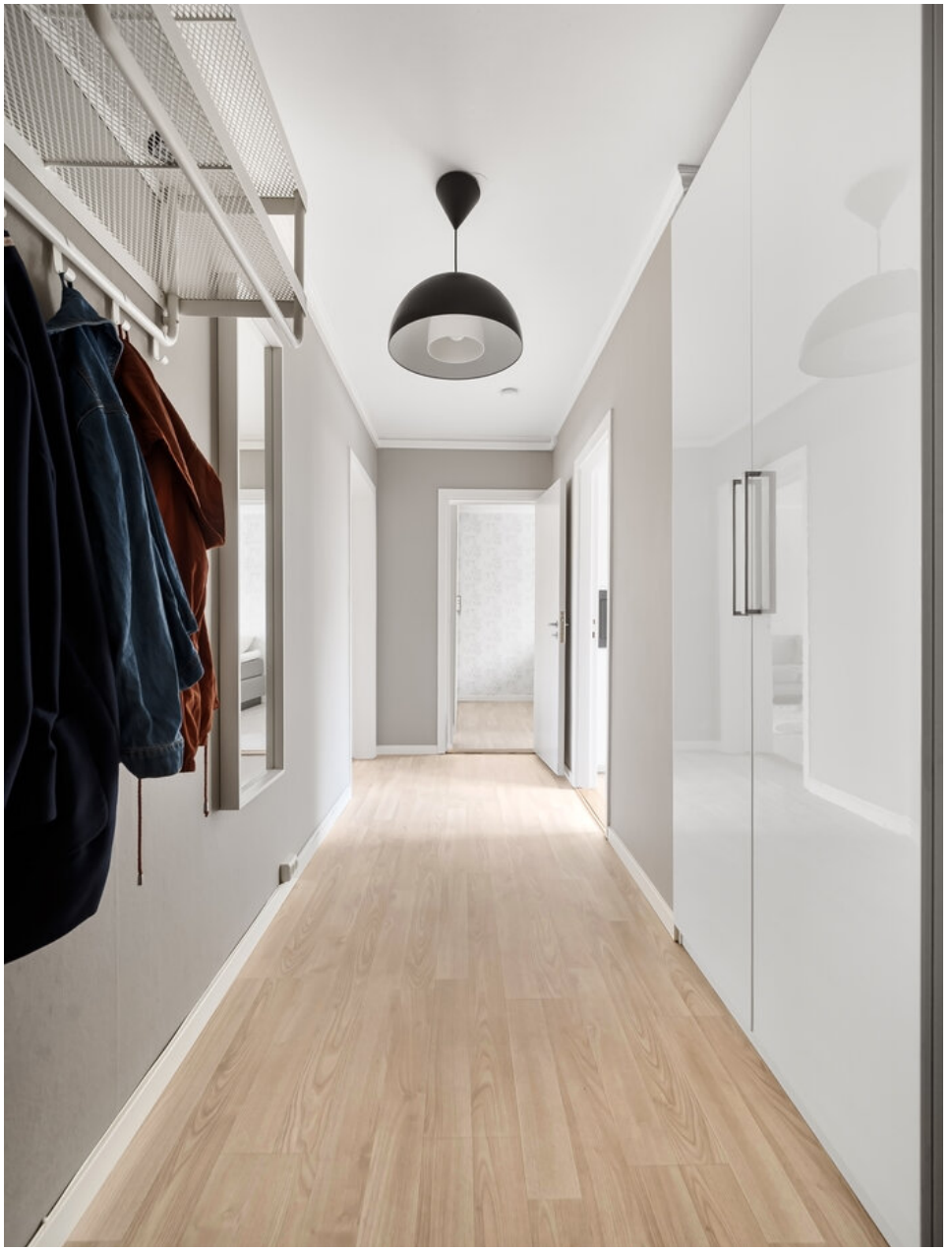


















Informasjon

# Haakon Tveters vei 59

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
18-0013/26

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Haakon Tveters vei 59, 0686 OSLO
Gnr 146, bnr 239 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 52 i Oppsal Borettslag, org.nr. 948544474

### Selger
Guro Hoftaniska

### Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
84 846,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 184 846,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 194 632,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 204 132,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1955

### Etasje
1

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 8 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

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

## Solforhold
På balkongen kan du nyte solen fra ca. 13:30 til solnedgang midtsommers!

## Innhold
Leiligheten ligger fint til i 1.etasje og inneholder:

Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder. En på loftet på 5m$^2$ (gulvflate er 8m$^2$), samt en i kjelleren på 5m$^2$.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, grunnet slitasje og malingsavskalling.
- Etasjeskille, grunnet skjevheter.
- Kjøkken, avtrekk, grunnet kullfilter.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Vannbåren varme, grunnet alder.
- Bad, overflater, grunnet at det registreres enkelte flis som er skadet / sprukket, riss / sprekker i flisfuger på vegg, samt bom i flis og noe svakt fall.
- Bad, membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder.
- Bad, ventilasjon, grunnet kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral, grunnet felles varmesentral som er plassert i fellesareal.

For øvrig informasjon se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

## Parkering
Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser for utleie, plasser tildeles av styret etter venteliste. Det er totalt 224 parkeringsplasser, hvorav 82 har mulighet for å lade

elbil. I tillegg har borettslaget 8 ladeplasser for elbil (flyttes etter fullført lading). Borettslaget har også 15 garasjer.

## Modernisering og påkostninger

2025:
- Nytt gulv stue og soverom.
- Stue malt.

2021:
- Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Nytt gulv i gangen.
- Arbeid på elektrisk anlegg.

2020:
- Skiftet en lys dimmer i stua
- Skiftet lys bryter i soverom
- Montert lampe i taket på soverom. Arbeid utført av Elvern AS.

2019:
- Nye vinduer og balkongdør i regi av borettslaget.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. 2002: Bad/WC er rehabilitert i regi av borettslaget i 2002 med nye overflater, sluk, røropplegg og membranløsninger. 2012: Fliser og varmekabler ble skiftet av M-tek etter feil på varmekabler. 2017: Lokal utbedring av jordfeil på varmekabel, også utført av M-tek. 2026: Ny termostat. Utført av Daniel Gulaker, Elektrikergruppen AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Usikker på om det ble gjort noe med dette ifm. rehabilitering i 2002 eller arbeidet som ble gjort i 2012.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, det foreligger samsvarserklæring. Totalrenovering av kjøkken 2021. Det elektriske ble utført av EN elektro: KJØKKEN - 2 stk stikkontakt over benk for generelt bruk. - 1 stk 15A kurs for stekeovn. - 1 stk stikkontakt for stekeovn. - 1 stk 15A kurs for varmtvannsbereder. - 1 stk servicebryter og tilkobling varmtvannsbereder. - 1 stk 15A kurs for oppvaskmaskin. - 1 stk stikkontakt for oppvaskmaskin. - 1 stk stikkontakt for ventilator. - 1 stk bytte bryter for takpunkt. - Diverse demontering.
SIKRINGSSKAP - 2 stk bytte kurssikringer til jordfeilautomat for frigjøring av plass.
ADMINISTRATIVT - All koordinering med Hafslund Nett AS eller tilsvarende kraft leverandører. - Dokumentasjon - Slutt kontroll. - Byggemøte/oppfølging.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, 13.08.21: EN elektro.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Rørleggerarbeid ifm. totalrenovering av kjøkken 2021: - Installere ny varmtvannsbereder 120 liter. - Tilkobling av oppvaskmaskin, vask, blandebatteri og lekkasjevakt. Utført av Alrør Servis VVS - Aleks Carcaj.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, av faglært.

2025:
- Nytt gulv i stue og soverom
- Malt stue. Arbeid utført av Oslo Malerfirma AS.

2021:
- Nytt Ikeakjøkken og integrerte hvitevarer.
- Nytt gulv kjøkken og gang
- Male kjøkken. Utført av Polimac bygg AS.

2020:
- Skiftet en lys dimmer i stua
- Skiftet lys bryter i soverom
- Montert lampe i taket på soverom. Arbeid utført av Elvern AS.

2019:
- Nye vindu og balkongdør i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Måling pågår. Satt i gang av borettslaget i nov/des 2025. Resultat er ikke klart enda.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet?
- Ja.  To stk riss i fliser i vinduskarm fra takstrapport i 2017.

For øvrig informasjon se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

## Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

## Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Leilighet er oppført i én etasje.
- Bygningen er oppført på betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset og malt.
- Taket er et valmtak og taksten.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

## Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin på bad medfølger også. 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 - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at hennes strømforbruk har vært ca. kr. 7.200,- i året, inkludert nettleie.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 006,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fyring, kabel-tv, internett, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, vaktmester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Styret har akkurat (01.02.2026) økt felleskostnadene 8%.

### Andre utgifter

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 090 507,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 362 028,- pr. 2024

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

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for kabel-tv og internett. Standard pakke er inkludert i felleskostnadene.

Det er også fiber.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Rehabilitering/større vedlikehold:

Generalforsamlingen i 2023 vedtok å utrede en større fasaderehabilitering og generalforsamlingen i mai 2018 vedtok å gi styret fullmakt til å iverksette utskifting av vinduer, inklusivt lånevedtak. Prosjektet med vinduer ble fullført september 2019. 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.

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

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

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

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

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

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

Samtidig med takrehabiliteringen ses det også på å anlegge solceller.

Tidligere arbeid/vedlikehold i regi av borettslaget:
2023 - 2023 - Trapp utvendig Ny trapp mellom langblokkene og opp til "kirkeveien"
2023 - 2023 - Overtagelse og rehabilitering av veien. Rehabilitering av inngangspartier, nye lyktestolper, lys på lekeplassen og ladeplasser for elbil.
2023 - 2023 - Sykkelparkeringshus. Etablering av 3 helårs sykkelparkeringshus med lademulighet for sykkelbatterier.
2022 - 2022 - Treningsapparater Etablering av treningsapparater ved fyrhuset.

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

Boligmassen:
Det merkes ved at det stadig er 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.

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

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

## Forretningsfører

Obos Bbl

## Forkjøpsrett

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

## Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 84 846,-pr. 03.02.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208519018
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 27 160 212,00

Innfrielsesdato: 30.05.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208518747
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 28 783 685,00
Innfrielsesdato: 30.01.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

### Vedtekter og husordensregler

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

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

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

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 56702814

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 14 414 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Selger opplyser om at borettslaget holder på å ta målinger nå, men de er ikke klare enda.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Haakon Tveters vei 59!

Meget sentral beliggenhet, få minutters gange til t-bane og buss, umiddelbar nærhet til matbutikk. Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde og har nærhet til offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, hockeyanlegg, diverse treningssentre og flotte Bøler bad. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær Østmarka og Østensjøvannet. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

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

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Oppsal senter og ligger 2 minutter fra boligen, der går linje 3N, 58, 78A og 78B. Oppsal T-banestasjon ligger ca 5 minutters gange fra døren hvor linje 3 går. Med t-banen tar det ca. 15 minutter til Oslo sentrum. Med bil fra Oppsal tar det ca. 8 min til Manglerud, 10 min til Ekeberg og 13 min til Oslo S.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Jeg har trivdes veldig godt i selve leiligheten. Størrelsen og planløsningen er veldig god, det er ingen innsyn. Godt med skapplass til oppbevaring og to store boder tilgjengelig. Jeg kommer til å savne området. Oppsal er fint, stille og rolig, med kort vei til byen. Ca. 15 min til Jernbanetorget med T-bane. Det at det bare tar 5 min å gå til T-banen er optimalt. Koselig senter i umiddelbar nærhet som dekker det man trenger i hverdagen. Fine turområder i området.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Å rusle ned til Østensjøvannet er en favoritt hele året.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- 5 min til Oppsal T-banestasjon hvor linje 3 går. 15 min til byen med T-bane. Flere busslinjer tilgjengelig der T-banen ikke går.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.02.1959.

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

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. Eiendommen er også regulert til offentlig kjørebane, offentlig gang- sykkelvei. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Driveplikt

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/146/239:
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

31.10.1953 - Dokumentnr: 14528 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 146 BNR 179
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

08.06.1966 - Dokumentnr: 7758 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:146 Bnr:349
---
Diverse påtegning
Konverteringsfeil - feil doknr. Korrekt er 1966/7757/105

### 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 990,- for oppgjør, kr. 9 500 for grunnpakke, kr. 16 500,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 26 500,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 21 820,-.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2026

### Ansvarlig megler

Celina Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856443

## Meglerforetaket

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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

# Haakon Tveters vei 59

# Haakon Tveters vei 59
# 0686 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1955

BRA: 67 m$^2$
BRA-i: 57 m$^2$

Rapportdato: 30.1.2026 (Gyldig til 30.1.2027)



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 5 | 9 | 0 | 2 |

Supertakst
GNR: 146 BNR: 239 ANR: 52

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Haakon Tveters vei 59
0686 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

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

**TG-1**

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

**TG-2**

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

**TG-3**

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

**TG-IU**

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39541

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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



# 3. Rapportsammendrag

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

## Utvidet el-kontroll

Deler det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting | Eldre balkong med slitasje og malingsavskalling. |
| Etasjeskille og gulv på grunn | Skjevheter i etasjeskillet. |
| Kjøkken | Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter. |
| Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. |
| Vannledninger | Eldre vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. |
| Vannbåren varme | Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer. |
| Våtrom: Bad - Overflater | Eldre overflate med enkelte skader og slitasjer. Ikke tilfredstillende fall under dusjkabinett. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Utettheter rundt rørføring i vegg. |
| Våtrom: Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig avtrekk. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmesentral | Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. |
| Våtrom: Bad | Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg. |

## Lovlighet / HMS

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

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.



# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **30.1.2026** | **30.1.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Guro Hoftaniska** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Komplett taksering AS**
Tittel:
Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**

FIDENS



**Egne premisser:**

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

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

## Informasjon om boligen

Adresse: **Haakon Tveters vei 59, 0686 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **146** | Bruksnr: | **239** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **52** | Leilighetsnr: | **H0103** | | |

Byggeår: **1955**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset og malt. Taket er et valmtak og taksten. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2021 | Det er fremlagt samsvarserklæring merker: "Ny kjøkken og sikringsskap" datert 13.08.2021. Se tilbud for ytterligere beskrivelse. Arbeid utført av EN Elektro AS. Dokument hentet fra Boligmappen. | Ja |
| 2021 | Det er fremlagt faktura merket: "Tilkobling av oppvaskmaskin vask blandebatteri og vakt." Arbeid utført av Alrør servis VVS. Faktura datert 12.08.2021. Dokument hentet fra Boligmappen. | Ja |
| 2021 | Det er fremlagt faktura merket: " Levering og montering av nytt varmtvannsbereder" Arbeid utført av Alrør servis VVS. Datert 06.08.2021. Dokument hentet fra Boligmappen. | Ja |

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Det er fremlagt faktura merket: "Sette opp nytt IKEA kjøkken". Datert 30.06.2021. Arbeid utført av Polimac Bygg. Dokument hentet fra Boligmappen. | Ja |
| 2025 | Det er fremlagt faktura merket: "Male stue vegg og legge gulv på stue og soveorm." Datert: 29.11.2025. Arbeid utført av Oslo Malerfirma AS. Dokument hentet fra Boligmappen. | Ja |
| 2025 | Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Bytte defekt termostat på eksisterende kurs og sikring." Datert 29.01.2025. Arbeid utført av Elektriker gruppen AS. Dokument hentet fra Boligmappen. | Ja |
| 2020 | Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Endring, skiftet en lys dimmer i stua. Skiftet lys bryter i soverom. Montere lampe i tak på soverom." Datert: 16.08.2020. Arbeid utført av Elvern AS. Dokument hentet fra Boligmappen. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **57** | **57**<br>Romfordeling:<br>Entré, stue, kjøkken, bad og soverom | **0** | **0** | **8** |
| **Loft** | **5** | **0** | **5**<br>Romfordeling:<br>Bod | **0** | **0** |
| **Kjeller** | **5** | **0** | **5**<br>Romfordeling:<br>Bod | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **67** | **57** | **10** | **0** | **8** |

## Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 1003.
Loftsbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden har skråtak med et gulvareal på ca 8 m². Boden er merket 1003.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Det er etablert en vestvendt balkong på ca 8 m². | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er informert om reparasjon/utbedringer på enkelte balkonger. Arbeid gjort i regi av borettslaget. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| Eldre balkong med slitasje og malingsavskalling. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes i tiden som kommer. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass.<br>Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.<br>Innvendig dører med malt overflate. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vindusglass er datert 2019. Selger har informert om at vinduer og balkongdør er skiftet i regi av borettslaget.<br>Entrédør er skiftet etter byggeår, ukjent alder. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |



| | |
|---|---|
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |
| Vinduer og dører fremstår med normal stand, ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert. | |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-2** |
| Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.<br><br>Merknad: Det registreres knirk i terskel mellom rommene. Enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.<br><br>Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.<br>Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter.<br>Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.<br>Utbedring av knirk i terskel og sprekker mellom gulv/gulvlist gjøres ved behov. | |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |
| Ingen synlig avvik med behov for tiltak, kjøkkenet fremstår med normal stand.<br><br>Kjøkken beskrivelse:<br>IKEA kjøkken fra 2021 med glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum og svingbart blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.<br>Komfyrvakt og vannstopper. Bereder er montert i benkeskap. | |

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
|---|---|
| Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk. | |
| **Anbefalte tiltak avtrekk** | |
| Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. | |

## 6.5 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Takhøyder er målt til:<br>Entré: 2,52 m.<br>Bad: 2,26 m.<br>Kjøkken: 2,52 m.<br>Soverom: 2,51 m.<br>Stue: 2,49 m. | |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Nei |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |
| Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.<br>For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Leiligheten har synlig avløpsrør i plast. | |



| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad: Arbeid på bad gjort i 2000/2002.<br>Enkelte rørdeler er skiftet på kjøkken i 2021. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-2** |
| Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.<br><br>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.<br>Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).<br>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.<br>Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.<br>Ved oppgraderinger av bad vil det være hensiktsmessig å skifte eldre avløpsrør. | |

## 6.7 Vannledninger

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

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|

Eldre vannrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Stoppekran er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av bad.

## 6.8 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringsskapet er montert i felles trappegang. | |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er gjort elektrisk arbeid i boligen etter byggeår. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.<br>Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Beskrivelse er lagt inn under tiltak og er hentet fra boligmappen. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |



Oppsummering av elektrisk

Deler det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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

| | |
|---|---|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |

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

## 6.9 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |
| Det er montert radiator på kjøkken, soverom og stue. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er gjort arbeid etter byggeår, ukjent alder og omfang. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

| Oppsummering av vannbåren varme | TG-2 |
|---|---|

Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av radiatorer og/ eller eldre deler må påregnes i tiden som kommer.
Anlegget bør etterses av fagmann.

## 6.10 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| Totalvurdering av varmesentral | TG-IU |
|---|---|

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Selger er ikke kjent med plasseringen og anlegget er derfor ikke vurdert.

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.<br><br>For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. |

## 6.11 Varmtvannsbereder

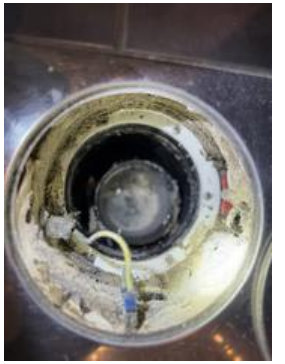
| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Kjøkkenskap med understøttelse | |
| Årstall | |
| 2021 | |
| Størrelse | |
| 110 Liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-1** |

## 6.12 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Leiligheten har naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu. | |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Naturlig ventilering med klaffventiler i yttervegg og spalteventil i vinduskarm, var vanlig ved byggeår men oppfyller ikke dagens krav. | |



## 6.13 Våtrom: Bad





### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Dokumenter hentet fra planinnsyn Oslo, ble det i perioden 2001/2002 rehabilitert våtrom i regi av borettslaget.<br>Iht egenerklæringsskjema: 2012 - fliser og varmekabler ble skiftet av M-tek etter feil på varmekabler. 2017: Lokal utbedring av jordfeil på varmekabler, også utført av av M-tek. 2026- ny termostat utført av Konnekt Norge AS. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
| Eldre bad hvor det registreres enkelte flis som er skadet / sprukket, riss / sprekker i flisfuger på vegg.<br>Enkelte glipper i silikonfug. Fliser med "bom" (mangelfull heft mot underlag).<br>Det er noe svakt fall på gulv i dusjsone. | |
| **Anbefalte tiltak overflater** | |
| Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett frem til badet er oppgradert. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering av badet.
Membran/tettesjikt har usikker fremtidig funksjon med tanke på alder.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med hvit servant og blandebatteri fra Oras. Rommet har naturlig ventilering. |

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

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Innredning fremstår med normal stand.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

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

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

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

### Fuktmåling

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



**Oppsummering av fukt** **TG-IU**

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

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

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

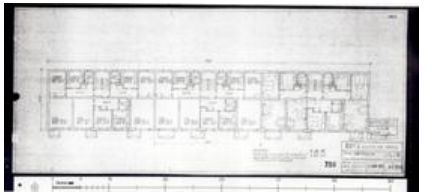
**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Hovedbygg

**1. etasje**



## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hoftaniska, Guro | 9578-5998-4-1069829 | 2026-01-28 20:30:18 |

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
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
18-0013/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Haakon Tveters vei 59, 0686 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Østensjø

**Selgere**
Guro Hoftaniska

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
14. august 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 56702814
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2002: Bad/WC er rehabilitert i regi av borettslaget i 2002 med nye overflater, sluk, røropplegg og membranløsninger. 2012: Fliser og varmekabler ble skiftet av M-tek etter feil på varmekabler. 2017: Lokal utbedring av jordfeil på varmekabel, også utført av M-tek. 2026: Ny termostat. Utført av Daniel Gulaker, Konnekt Norge AS.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Usikker på om det ble gjort noe med dette ifm. rehabilitering i 2002 eller arbeidet som ble gjort i 2012.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av kjøkken 2021. Det elektriske ble utført av EN elektro: KJØKKEN - 2 stk stikkontakt over benk for generelt bruk. - 1 stk 15A kurs for stekeovn. - 1 stk stikkontakt for stekeovn. - 1 stk 15A kurs for varmtvannsbereder. - 1 stk servicebryter og tilkobling varmtvannsbereder. - 1 stk 15A kurs for oppvaskmaskin. - 1 stk stikkontakt for oppvaskmaskin. - 1 stk stikkontakt for ventilator. - 1 stk bytte bryter for takpunkt. - Diverse demontering. SIKRINGSSKAP - 2 stk bytte kurssikringer til jordfeilautomat for frigjøring av plass. ADMINISTRATIVT - All koordinering med Hafslund Nett AS eller tilsvarende kraft leverandører. - Dokumentasjon - Slutt kontroll. - Byggemøte/oppfølging.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 13.08.21: EN elektro

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørleggerarbeid ifm. totalrenovering av kjøkken 2021: - Installere ny varmtvannsbereder 120 liter. - Tilkobling av oppvaskmaskin, vask, blandebatteri og lekkasjevakt. Utført av Alrør Servis VVS - Aleks Carcaj

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2025: - Nytt gulv i stue og soverom - Malt stue. Arbeid utført av Oslo Malerfirma AS. 2021: - Nytt Ikeakjøkken og integrerte hvitevarer. - Nytt gulv kjøkken og gang - Male kjøkken. Utført av Polimac bygg AS. 2020: - Skiftet en lys dimmer i stua - Skiftet lys bryter i soverom - Montert lampe i taket på soverom. Arbeid utført av Elvern AS. 2019: - Nye vindu og balkongdør i regi av borettslaget.

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Måling pågår. Satt i gang av borettslaget i nov/des 2025. Resultat er ikke klart enda.

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** To stk riss i fliser i vinduskarm fra takstrapport i 2017.

**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?**
Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstrapport fra 2017.

**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?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstrapport 2017.

**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 endringer 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: 18-0013/26**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Hoftaniska, Guro** | **2026-01-28** |

Identifikasjon

bankID Hoftaniska, Guro

Signicat

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

# Haakon Tveters vei 59

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 195 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

**Oppsal skole (1-10 kl.)** — 7 min
565 elever, 31 klasser — 0.6 km

**Østensjø skole (1-7 kl.)** — 13 min
530 elever, 27 klasser — 1 km

**Østmarka skole (1-10 kl.)** — 15 min
83 elever, 7 klasser — 1.2 km

**Manglerud skole (1-10 kl.)** — 18 min
1071 elever, 46 klasser — 1.5 km

**Skøyenåsen skole (8-10 kl.)** — 3 min
763 elever, 40 klasser — 0.3 km

**Ulsrud videregående skole** — 20 min
624 elever — 1.6 km

**Lambertseter videregående skol...** — 7 min
825 elever, 30 klasser — 3.6 km

## Offentlig transport

**Oppsal senter** — 3 min
Linje 3N, 58, 78A, 78B — 0.3 km

**Oppsal** — 4 min
Linje 2, 3 — 0.3 km

**Bryn stasjon** — 6 min
Linje L1 — 2.6 km

**Kastellet** — 10 min
Linje 13, 19 — 4.8 km

**Oslo S** — 13 min
Totalt 24 ulike linjer — 8.3 km

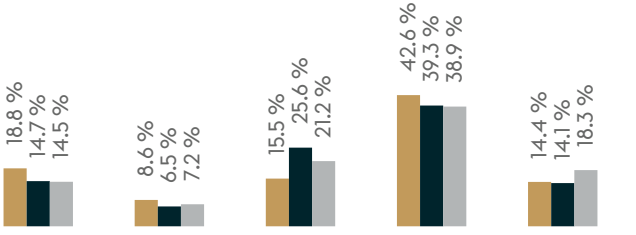
## Barnehager

**Rønningjordet barnehage (1-5 å...** — 3 min
150 barn — 0.2 km

**Lillejordet barnehage (1-5 år)** — 4 min
51 barn — 0.3 km

**Oppsal Samfunnshus barnehage (...** — 5 min
71 barn — 0.3 km

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Eftasåsen/Østre Oppsal | 3 608 | 1 530 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 77/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Skøyenåsen skole, ballbinge | 5 min |
| Oppsal skole | 7 min |
| Feel24 Oppsal | 13 min |
| Mudo Ulsrud | 15 min |

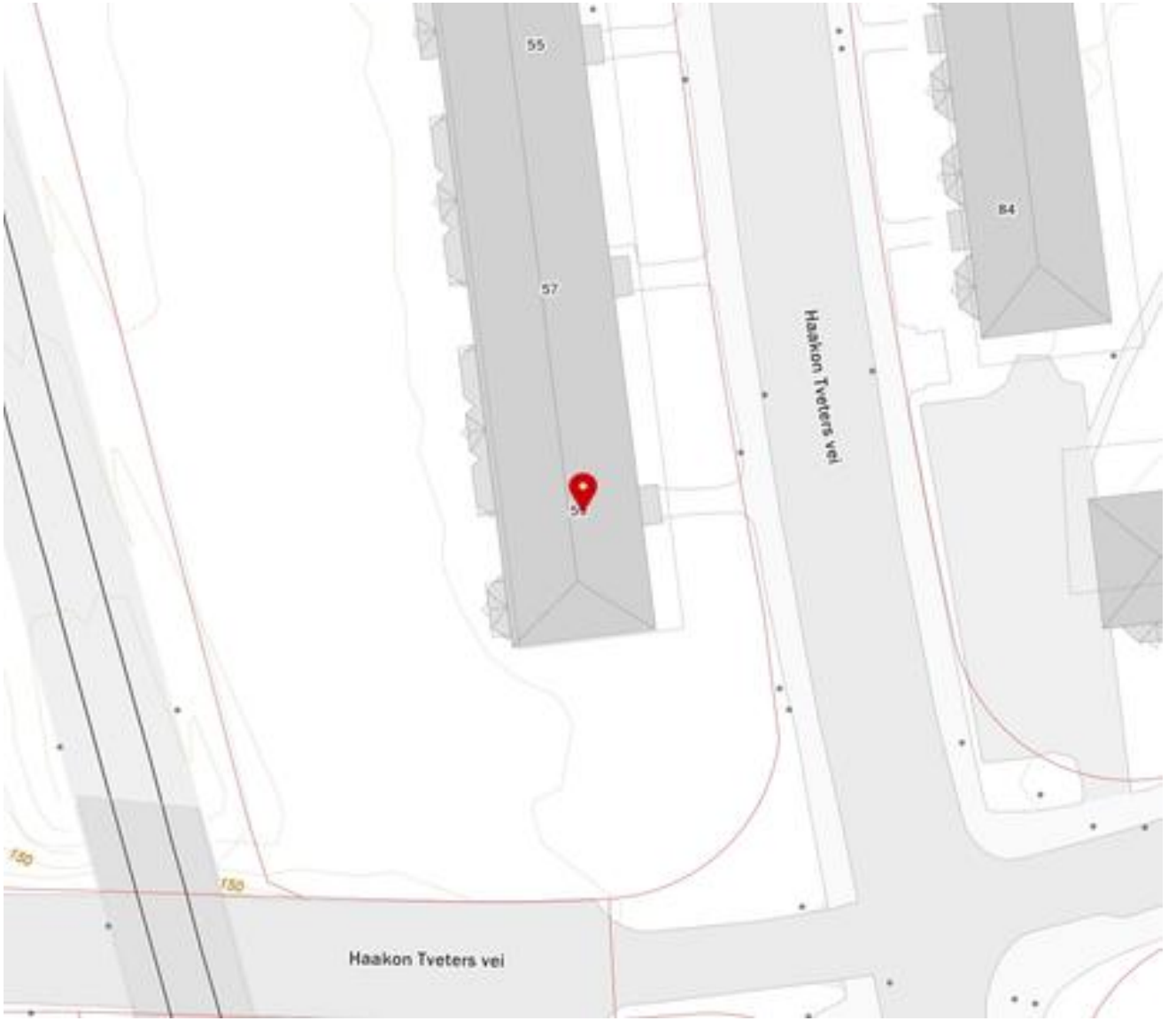
*«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100




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

Opplysninger fra

# Borettslaget

# Vedtekter
# for
# Oppsal Borettslag

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

**1. Innledende bestemmelser**

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

**2. Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

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

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4. Borett og overlating av bruk**

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,



- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Første setning i første punkt gjelder ikke hvis andelseier overlater bruken av boligen i mindre enn 30 dager per år. Ved slik korttidsutleie plikter andelseier å opplyse styret om kontaktinformasjon til bruker og periode for utleie i forkant av utleien

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

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

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

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

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

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

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

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

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

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

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

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**9. Valgkomiteen og deres arbeid**

**9-1 Valgkomiteen**

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

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

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

**9-2 Valgkomiteens oppgaver**

(1) Valgkomiteen jobber uavhengig av styret.

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

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

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

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

**10. Generalforsamlingen**

**10-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

**10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

**10-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen og med forslags-, benkeforslags-, tale- og stemmerett. Styret skal legge til rette for en ryddig og forsvarlig behandling av alle forslag, inkludert benkeforslag. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**10-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

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

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



**11-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**11-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

**12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**12-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**12-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 120
OPPSAL BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i OPPSAL BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

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

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

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

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

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

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

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

**Saker til behandling**

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL BORETTSLAG



Sak 1

## Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

## Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

## Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

## Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap for 2024

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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



Sak 6

## Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kroner 770 000.

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

Sak 7

## Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kroner 33 000.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

Sak 8

## Valg av styre

Viser til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

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

### Roller og kandidater

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

- Lars  Hertaas
  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

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

- Mai Elise Solberg

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

- Randi Vollmerhaus

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

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

- Anders Pedersen

  Valgkomiteen innstiller som ny kandidat

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

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg
- Robin Leite Olaussen

  Valgkomiteen innstiller som ny kandidat

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

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling - 2025 - Oppsal BRL.pdf

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Randi  Vollmerhaus

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg
- Svein Arild Kjellemo

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg



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

- Magnus L. Bjordal

  Foreslås som varamedlem av styret

Sak 10

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

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

- Anne Rikstad

  Valgkomitemedlemmet stiller til gjenvalg
- Knut Cedervall

  Valgkomitemedlemmet stiller til gjenvalg

Sak 11

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dagens punkt 13 i husordensreglene står det skrevet:

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

Forslag om å endre teksten slik at ny tekst blir:

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

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

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

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

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

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

**Styret anbefaler at du stemmer FOR dette forslaget.**

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.

---

Sak 12

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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



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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 13

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

**Forslag fremmet av:**
leil 4062

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Dagens regel;**

*Ro i leiligheten*

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 14

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

**Forslag fremmet av:**
leil 1060

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar å bytte ut radiatorene i alle andelene.



Sak 15

## Forslag E) Etableres blomstereng (forslag fra leil 4085)

**Forslag fremmet av:**
4085

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 16

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

**Forslag fremmet av:**
4085

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

**Dagens punkt 10-5 Møterett:**
*Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.*

**Forslag til nytt punkt 10-5 Møterett:**
*Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen og med forslags-,* **benkeforslags-**, *tale- og stemmerett.* **Styret skal legge til rette for en ryddig og forsvarlig behandling av alle forslag, inkludert benkeforslag.** *Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.*

**Begrunnelse:**

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

**Styrets innstilling**

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

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

**Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.**

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.



Sak 17

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

**Forslag fremmet av:**
3008

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Plantekasser utenfor HTV 55

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

De kan eventuelt flyttes mellom eller i enden av blokkene.

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.

Sak 18

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å endre når generalforsamlingen vedtar styrets honorar.

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

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

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

**Bakgrunnen for endringen er følgende:**

-

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

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

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

**Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.**

**Forslag til vedtak**

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



## Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 2024-2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS (PwC).

*** BORETTSLAGETS ØKONOMISKE SITUASJON ***

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

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

# Styrets Årsberetning for 2024

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

## Styrets arbeid

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

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

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

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

## Boligmassen

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

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

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

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



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

## Garanterte felleskostnader

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

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

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

## Økonomi

Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi.

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

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

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

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

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

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

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

### Åpent styrekontor

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

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

### Etablering av vannmålere i alle blokker

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

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

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

### Dekk og mc lagring i fyrhuset

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

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

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

### Ny andel i Skøyenåsveien 13

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

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

### Støy

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

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

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



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

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

### Oppsal vaktmestersentral

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

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

### Parkering og elbilladere

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

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

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

### Kommunen

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

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

### Arbeidet langs Skøyenåsveien

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

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

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

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

**Kommunikasjon**

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

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

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

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

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

**Etterisoleringsprosjektet**

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

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



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

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

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

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

**Fjernvarme**

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

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

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

**Fyrhuset // vaskeribygningen**

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

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

**Uteområdene våre**

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

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

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

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

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

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

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

### Solceller og batteri

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

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

### Årlig vedlikehold av byggene

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

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

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

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



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

### Beboertilbud

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

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

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

Styret oppfordrer til å bruke vaskeriet.

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

### Brebånd og TV

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

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

### Sosiale arrangementer

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

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

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

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

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

**HMS**

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

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

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

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

**Arbeid fremover i 2025**

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



Til generalforsamlingen i Oppsal Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



# ÅRSREGNSKAP FOR 2024

**OPPSAL BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948 544 474, KUNDENR. 120**
**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **1 598 810** | **3 277 440** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 407 686 | 2 726 210 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 18 | 833 210 | 418 141 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | | -188 863 | 1 512 690 |
| Fradrag økning tomtverdi veiprosjekt | | 0 | -5 148 035 |
| Fradrag rehabilitering | | 0 | -4 379 941 |
| Avgang anl.midler | 18 | 40 250 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 18 | -418 313 | -1 807 589 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 21 | -48 622 992 | -11 345 626 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 21 | 45 726 232 | 16 000 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -3 160 | -1 329 |
| Tilbakeførte renter miljøfond | | 3 143 | |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | | 402 101 | 346 850 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-1 820 706** | **-1 678 629** |
| | | | |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **-221 896** | **1 598 811** |
| | | | |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 2 642 131 | 3 209 371 |
| Kortsiktig gjeld | | -2 864 027 | -1 610 561 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **26** | **-221 896** | **1 598 810** |

## RESULTATREGNSKAP

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



## BALANSE

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

**Oslo,09.04.2025**

**Styret i Oppsal Borettslag**

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

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

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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



**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

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

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

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10**
**VASKERI**

**INNTEKTER VASKERI**

| | |
|---|---|
| Inntekter | 74 394 |
| **SUM INNTEKTER VASKERI** | **74 394** |
| | |
| **SUM VASKERI** | **74 394** |



**NOTE: 11**
**ENERGI/FYRING**

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

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

**NOTE: 12**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 14**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 15**
**BYGNINGER**

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

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

**NOTE: 16**
**REHABILITERING**

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

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

**NOTE: 18**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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



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

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

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

**NOTE: 20**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 21**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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



**NOTE: 22**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 23**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 24**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

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

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

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

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

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

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

**Styret**

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

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

**Valgkomiteen**
Morten Aas
Hilde Rekstad

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

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

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

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

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

Oppsal vaktmestersentral er medlem av arbeidsgiverorganisasjonen Virke.

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





**Annen informasjon om selskapet**

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

**Styrets arbeid**

Generelt

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

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

Opprydding etter tidligere ledelse - kostnader

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

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

Tjenestene er tilbudt etter avtale

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

Organisasjonsutvikling – samvirkeforetak - merverdiavgift

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

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

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

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

Eierdialog

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

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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

**Avskrivninger**
Månedlig avskrevet.

## RESULTATREGNSKAP

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

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





## BALANSE

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

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

## BALANSE

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

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

27.02.2025
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard
styreleder

Edward Ingebrigtsen
nestleder

Astri Margareta Dalseide
styremedlem

Johan Sverre Halvorson Vosgraff
styremedlem

Håvard Aspaas
styremedlem







Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 Salgsinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

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

Selskapet har i 2024 sysselsatt 19 årsverk.

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

Note 3 Anleggsmidler

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





Note 4 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

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

Note 5 Egenkapital

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

Note 6 Bankinnskudd

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

Note 7 Fortsatt drift

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

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

**Sameiere med eierbrøk pr. 1.1.2025: 4115**

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



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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



## Avstemning

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

**Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For
☐ Mot

**Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører**

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

☐ For
☐ Mot

**Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps**

Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

☐ For
☐ Mot

**Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede**

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

☐ For
☐ Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap for 2024**

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

☐ For
☐ Mot

**Sak 6 Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025**

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 7 Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025**

Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 8 Valg av styre**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Hertaas

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Mai Elise Solberg
- [ ] Randi Vollmerhaus

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

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

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 2 skal velges)

- [ ] Randi Vollmerhaus
- [ ] Svein Arild Kjellemo

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Magnus L. Bjordal



**Sak 10 Valg av valgkomite**

**Valgkomitemedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Anne Rikstad
- [ ] Knut Cedervall

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

Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Generalforsamlingen vedtar å bytte ut radiatorene i alle andelene.

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot



OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for OPPSAL BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 240.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen velger styreleder Lars Hertaas som møteleder, og har ansvar for protokollen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **172**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **77**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kroner 770 000.

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kroner 33 000.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **158**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **70**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Valg av styre

Viser til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

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

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Lars Hertaas (144 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Hertaas

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Mai Elise Solberg (148 stemmer)
Randi Vollmerhaus (143 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mai Elise Solberg
Randi Vollmerhaus

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Ellen Margrethe Lunde (137 stemmer)
Robin Leite Olaussen (132 stemmer)
Anders Pedersen (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen Margrethe Lunde
Robin Leite Olaussen
Anders Pedersen

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Svein Arild Kjellemo (144 stemmer)
Randi Vollmerhaus (147 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Arild Kjellemo
Randi Vollmerhaus

**Varadelegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Magnus L. Bjordal (146 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus L. Bjordal

## 10. Valg av valgkomite

**Valgkomitemedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Knut Cedervall (144 stemmer)
Anne Rikstad (144 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Cedervall
Anne Rikstad

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

Dagens punkt 13 i husordensreglene står det skrevet:

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

Forslag om å endre teksten slik at ny tekst blir:

*I den verste kuldeperioden bør en unngå å lufte over lengre tid. Vegger, gulv og tak blir fort sterkt nedkjølt, og det trengs uforholdsmessig mye varme for å varme opp leiligheten slik at en får det lunt og behagelig igjen.*

*Effektiv lufting får en ved å åpne vinduer helt, gjerne med gjennomtrekk i en kort periode. Lufting må ikke skje gjennom entredør til oppgang. Temperaturen i leilighetene kan reguleres ved hjelp av termostatkrana på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi omtrent 18 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller.*

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

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

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

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

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

**Styret anbefaler at du stemmer FOR dette forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **65**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **145**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: leil 4062

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

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

**Dagens regel;**

*Ro i leiligheten*

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **161**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: leil 1060

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

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

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **171**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 15. Forslag E) Etableres blomstereng (forslag fra leil 4085)

Fremmet av: 4085

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**

Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: 4085

**Dagens punkt 10-5 Møterett:**
*Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.*

**Forslag til nytt punkt 10-5 Møterett:**
*Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen og med forslags-,* **benkeforslags-**, *tale- og stemmerett.* **Styret skal legge til rette for en ryddig og forsvarlig behandling av alle forslag, inkludert benkeforslag.** *Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.*

**Begrunnelse:**

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

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

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

**Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **157**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

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

Fremmet av: 3008

Plantekasser utenfor HTV 55

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

De kan eventuelt flyttes mellom eller i enden av blokkene.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **112**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Styret ønsker å endre når generalforsamlingen vedtar styrets honorar.

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

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

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

**Bakgrunnen for endringen er følgende:**

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

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

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

**Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar et styrehonorar for neste styreperiode (mai 2025-mai 2026) på 797 000 kroner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

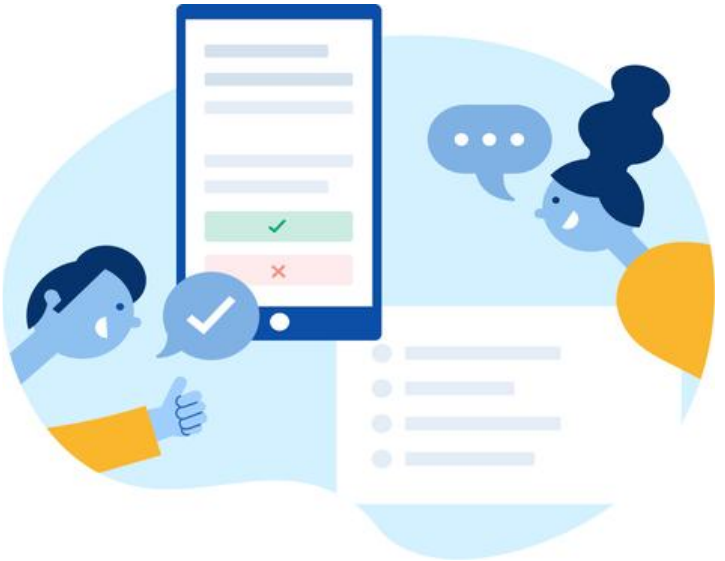
Antall stemmer for vedtaket: **133**

Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **73**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

**PROTOKOLLEN SIGNERT AV:**

***Lars Hertaas /s/***
Møteleder/styreleder

***Ann-Christin Oveland /s/***
Protokollvitne



# 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.

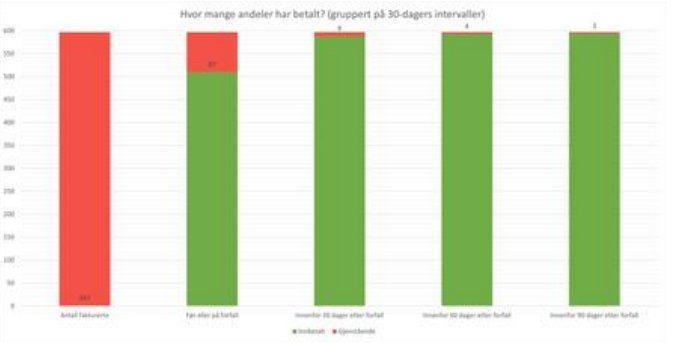
**Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.**

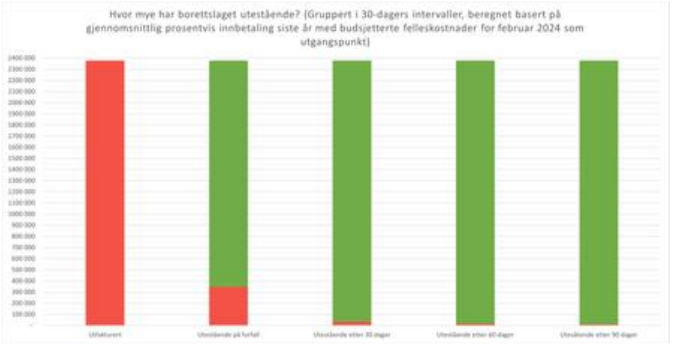
**Forslag til vedtak**

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

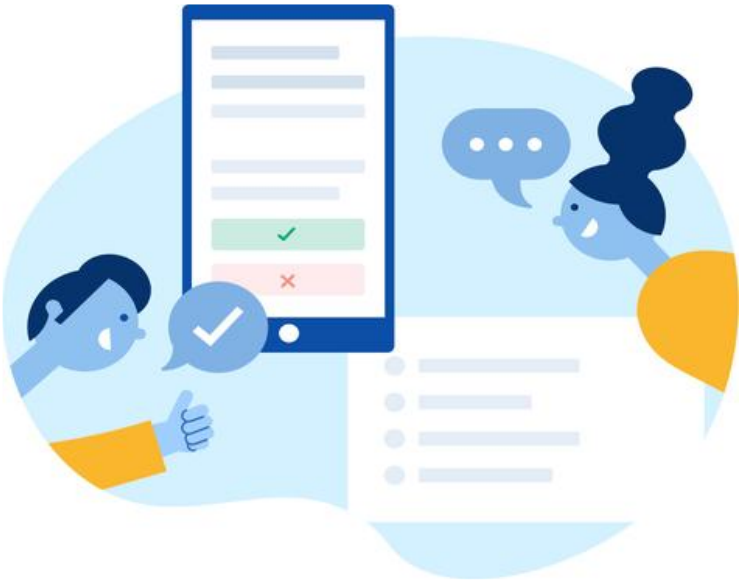


**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**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.



# 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.

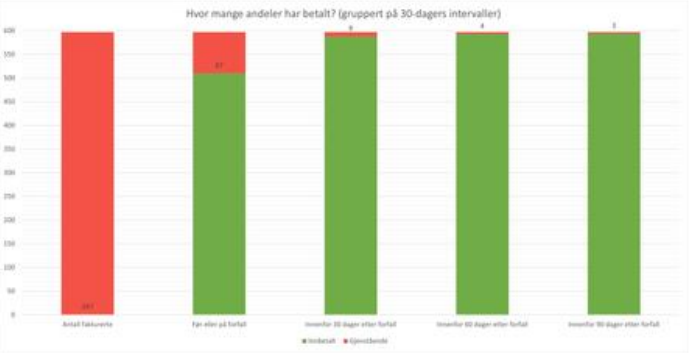
**Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.**

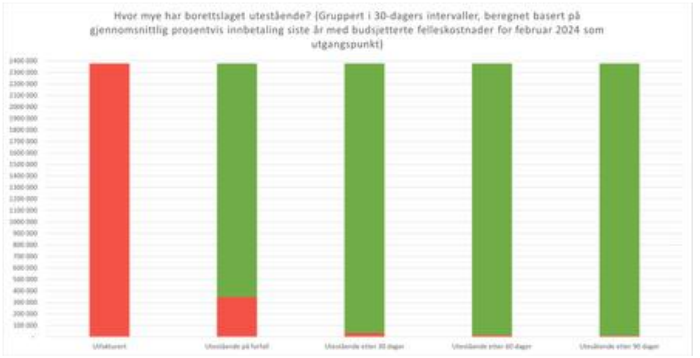
**Forslag til vedtak**

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



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

Opplysninger fra

# Kommunen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] • 68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Utskifting vinduer

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løp |
|---|---|---|
| Haakon Tveters vei 55-57 og 59 | Gnr.146, bnr.239 | 86/306 |

Byggherre

Oppsal Borettslag
Haakon Tveters vei 88 B

0686 OSLO 6

Ansvarshavende

Siv.ing. JOhan Kr. Bø
c/o Fagbygg AS
Ole Deviks vei 14

0666 OSLO 6

AS/bs

Dato 4.september 1987.

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

For bygningssjefen

A Sundt

Bygningsinspektør

A.Sundt

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

SKI. C-16. ANDVORD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
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 | 910103454 | 93/54584 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Anders Sundt | 29. oktober 1993 |

Arbeidssted : 146/0239 Haakon Tvetersv. 55-59, Bl.1
Byggherre : Oppsal Brl. v/Tormod Jensen, Skøyenåsveien 18, 0686 OSLO
Arbeidets art: BL.1, BALKONG FASADEFORANDRING - BOLIGBLOKK

# FERDIGATTEST

Overnevnte 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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Bravida Oslo og Akershus AS
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200007486-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SKØYENÅSVEIEN 12 | Eiendom: | 144/1015 |
| Tiltakshaver: | Oppsal Brl. S.120 | Adresse: | Skøyenåsveien 19B, 0686 OSLO |
| Søker: | Bravida Oslo og Akershus AS | Adresse: | Postboks 103 Økern, 0509 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Na Stephansen
For avdelingsleder

Kjell Grønseth
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

25/2-1959.

/NR

Gnr. 146, bnr.239,Bl.1,Håkon Tvetersvei 55/57/59. 52/2908.
Nybygg. 3/11-1958.

Våningshus.

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arkitektene Helge Thams og Arne Bjönness, Drammensvn. 6, Oslo.

'urmester Josef Andresen, Bernh. Getzgt. 3, Oslo.

Distriktsingeniör
A. Gjerstad

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

KOPI

BPA Rør AS
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

Dato: 20 JUL 2000

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200007486-4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Veronica Lyså Knutsen | Arkivkode: |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SKØYENÅSVEN 12-32 M.FL. 0 | Eiendom: | 146/288/0/0 |
| Tiltakshaver: | Oppsal Brl. S.120 | Adresse: | Skøyenåsveien 19B, 0686 OSLO |
| Søker: | BPA Rør AS | Adresse: | Postboks 103 Økern, 0509 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

## TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e

**Søknaden omfatter installasjon av bygningstekniske installasjoner.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, situasjonskart med Plan- og kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

**Søknaden:**
Rehabilitering av våtrom, lavblokker. Området består av 61 oppganger.

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

**Avfallsplan:**
Det vises til godkjent avfallsplan.

**Ansvarlige foretak**
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

**Kontroll av utførelse**
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

**Ferdigstillelse**
Når arbeidet er ferdig skal samordner evt. ansvarlig utførende skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon som må være med: "Som bygget"- tegninger med unntak av innvendige tegninger, kontrollerklæringer for utførelsen, evt. samlelister over avviksrapporter med bekreftelse på utbedring av feil og evt. bekreftelser fra andre myndigheter.

**Byggeplassmappe**
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Vedlegg:**
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Veronica Lyså Knutsen
Saksbehandler

Kopi til: VAV v/ Gebyrseksjonen
Tiltakshaver

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

KOPI

Bravida Oslo og Akershus AS
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200007486-7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Rune Vemer | Dato: 31 JAN 2002<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SKØYENÅSVN 12-32 MFL. 0 | Eiendom: | 146/288 |
| Tiltakshaver: | Oppsal Brl. S.120 | Adresse: | Skøyenåsveien 19B, 0686 OSLO |
| Søker: | Bravida Oslo og Akershus AS | Adresse: | Postboks 103 Økern, 0509 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

## TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

**Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.**

**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra e og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt søknad om endring av tillatelse med vedlegg 1-5, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**

**Endringssøknaden omfatter dispensasjon fra teknisk forskrift (TEK), samt NS 8175 angående støykrav som er satt til lydklasse C, som søkes lagt i lydklasse D.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra TEK § 8-42 pkt. 5 om krav til støy fra tekniske installasjoner.**

**Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Ansvar:**
Navneendring fra BPA rør AS, til Bravida Oslo og Akershus AS tas til etterretning.

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



**Dispensasjoner:**
Det ble 20.07.2000 gitt tillatelse til rehabilitering av samtlige bad i Oppsal Borettslag. Endringssøknaden ble mottatt i Plan- og bygningsetaten 30.10.2001. Ut i fra dette og samtale med Jan Røkenes i Bravida AS er arbeidet per d.d. fullført ca. 70%.
Det søkes om dispensasjon fra teknisk forskrift av 1997, og NS 8175 angående støy fra tekniske installasjoner. Det er i søknaden (vedlegg 1) påpekt at det er foretatt lydmålinger i bad som viser at det ikke er mulig å tilfredstille lydkrav for tiltaket i lydklasse C.
Det er foretatt flere målinger på forskjellige adresser, disse målingene med konklusjoner i rapportene er til dels sprikende. I rapport av 09.07.2001 (vedlegg 5) ble det konkludert med at lydkravet var teknisk mulig å oppnå, mens det i andre rapporter (vedlegg 3 og 4) konkluderte med at det ikke er mulig å oppnå kravene i lydklasse C uten store bygningsmessige arbeider.
Det påpekes i søknaden at det ikke er kommet noen klager fra beboere på støy som følge av de tekniske installasjonene som er utført.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Det er i TEK satt krav til at bygningens tekniske installasjoner skal være slik, eller avskjermet slik, at de ikke gir lydnivå som kan føre til vesentlig støyplage for brukere i bygningen.
Ut i fra de støymålinger som er foretatt av tekniske installasjoner, er det kun målt støy i underliggende etasjes bad. Bad som i Byggforskblad 553.182 er å betegne som kjøkken o.l. er kravet satt til 37dB(A), og kravet i oppholdsrom er satt til 32dB(A).
I bad som er beregnet på, og normalt brukes til meget kortvarige opphold kan kravet til støy fra tekniske installasjoner fravikes.
Etaten gir med dette dispensasjon til å gjennomføre tiltaket i lydklasse D, som er satt til 42dB(A) for badene. Det må også være en forutsetning at nivået etter ombygging ikke blir dårligere enn dagens nivå.
Det vil ved en senere kontroll være en fordel om det foreligger støymålingsrapport fra samme sted, før og etter utbedring.
Det forutsettes at lydklasse C (med krav 32dB(A)) opprettholdes i oppholdsrom, og andre rom.

**Klageadgang:**
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

for Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

**Vedlegg:**
Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**
Tiltakshaver

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Bravida Oslo og Akershus AS
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

KOPI

Dato: 16 MAR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200007486-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SKØYENÅSVEIEN 12 | Eiendom: | 144/1015 |
| Tiltakshaver: | Oppsal Brl. S.120 | Adresse: | Skøyenåsveien 19B, 0686 OSLO |
| Søker: | Bravida Oslo og Akershus AS | Adresse: | Postboks 103 Økern, 0509 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Na Stephansen
For avdelingsleder

Kjell Grønseth
saksbehandler

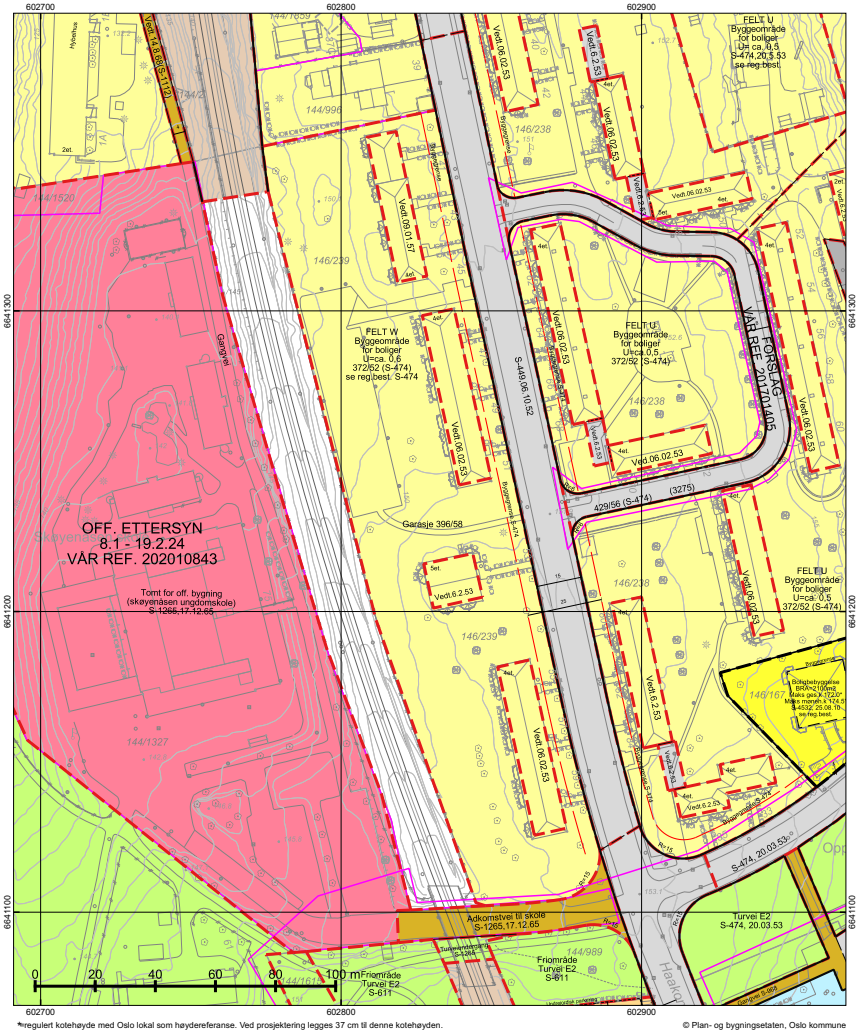
Kopi til: Tiltakshaver

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.01.2025
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: 137554/ 86504085
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP
Adresse: HAAKON TVETERS VEI 57
Kommentar:
Gnr/Bnr: 146/239

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
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse

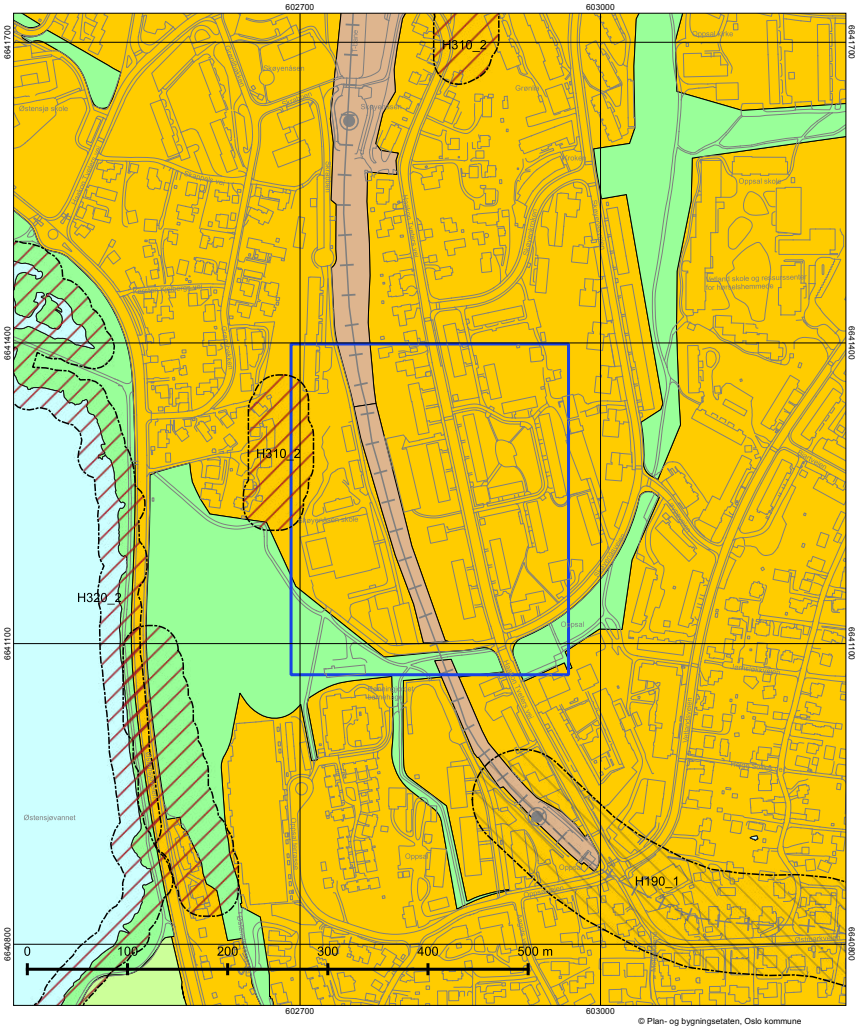
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel




Oslo

Dato: 21.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137554/86504085
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

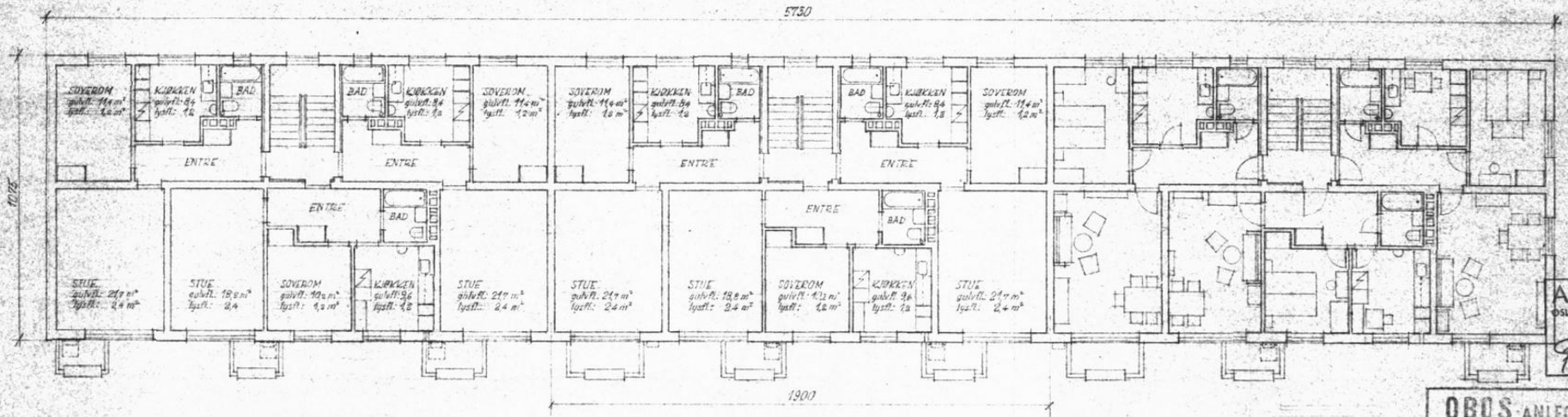
Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

2908




APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
24 OKT. 1952

Anmerkning.
Ved balkonger er med stiplet linje inntegnet innstøpte bæleter fra 5. til 3. etasje, for det meste i forbindelse med lem i balkongdør.

7 JUL 1952
1 SEP 1952

216

OBOS - ANLEGG 120. OPPSAL

Blokk I, II, Etasjeplan — MÅL 1:100

HELGE THAMS og ARNE BJØRNESS ARKITEKTER M.N.A.L. — TEGNET 3 APR 1952 — BL. NR. 52708

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Østensjø

**Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo**

**993 81 521**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

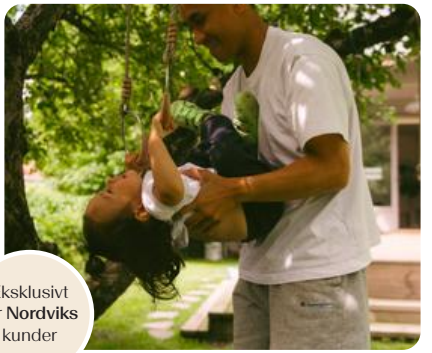
## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke –
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0013/26

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Haakon Tveters vei 59 0686 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 146, bnr 239 (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