NORDVIK

Utsiktsleilighet

2-roms hjørneleilighet med fantastisk utsikt | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Skøyenåsveien 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Vedlegg
24	Om boligen
38	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
250	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
253	Forbrukerinformasjon om budgivning
254	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og romslig 2-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong og nydelig utsikt. Fyring inkl. Nærme t-banen og marka!

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 537 430,-**
Fellesgjeld	**127 934,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 207,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Skøyenåsveien 13!

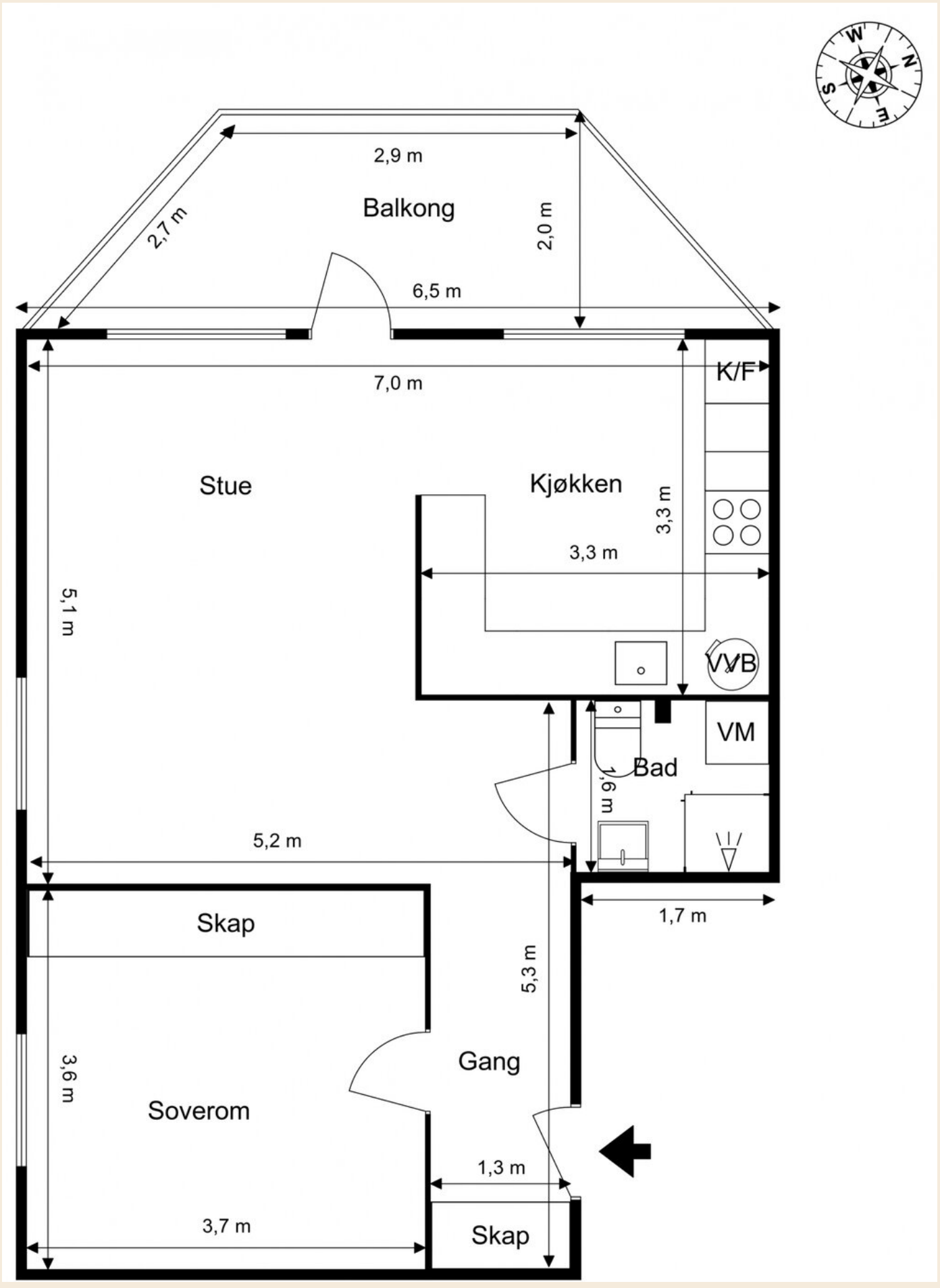
Lekker 2-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet på Oppsal. Leiligheten ligger i 3. etasje og har en solrik balkong med fritt utsyn og uten innsyn. Hjørnebeliggenheten gir vindusflater på flere sider, som sikrer gode lysforhold og en luftig atmosfære. God og romslig planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig soverom og flislagt bad.

Leiligheten ligger i et populært område, med gangavstand til T-bane, Oppsal senter, Østensjøvannet og flotte turmuligheter i Østmarka.

Romslig og luftig planløsning
Hjørneleilighet med gode lysforhold
Vestvendt balkong på ca. 9m² med flott utsikt!
Moderne og påkostet Kvik-kjøkken fra 2017
Bad fra 2002
Fyring, tv/internett er inkl. i fk.
Parkeringsleie etter venteliste
En loft- og en kjellerbod

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm






























AEG





Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt balkong.





Balkongen er på ca. 9 m², med plass til ulike utemøbler. Det er tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkongen.

Et perfekt sted for å nyte fine dager utendørs!







Lunt og koselig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





Det er rikelig med skapplass i en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe.

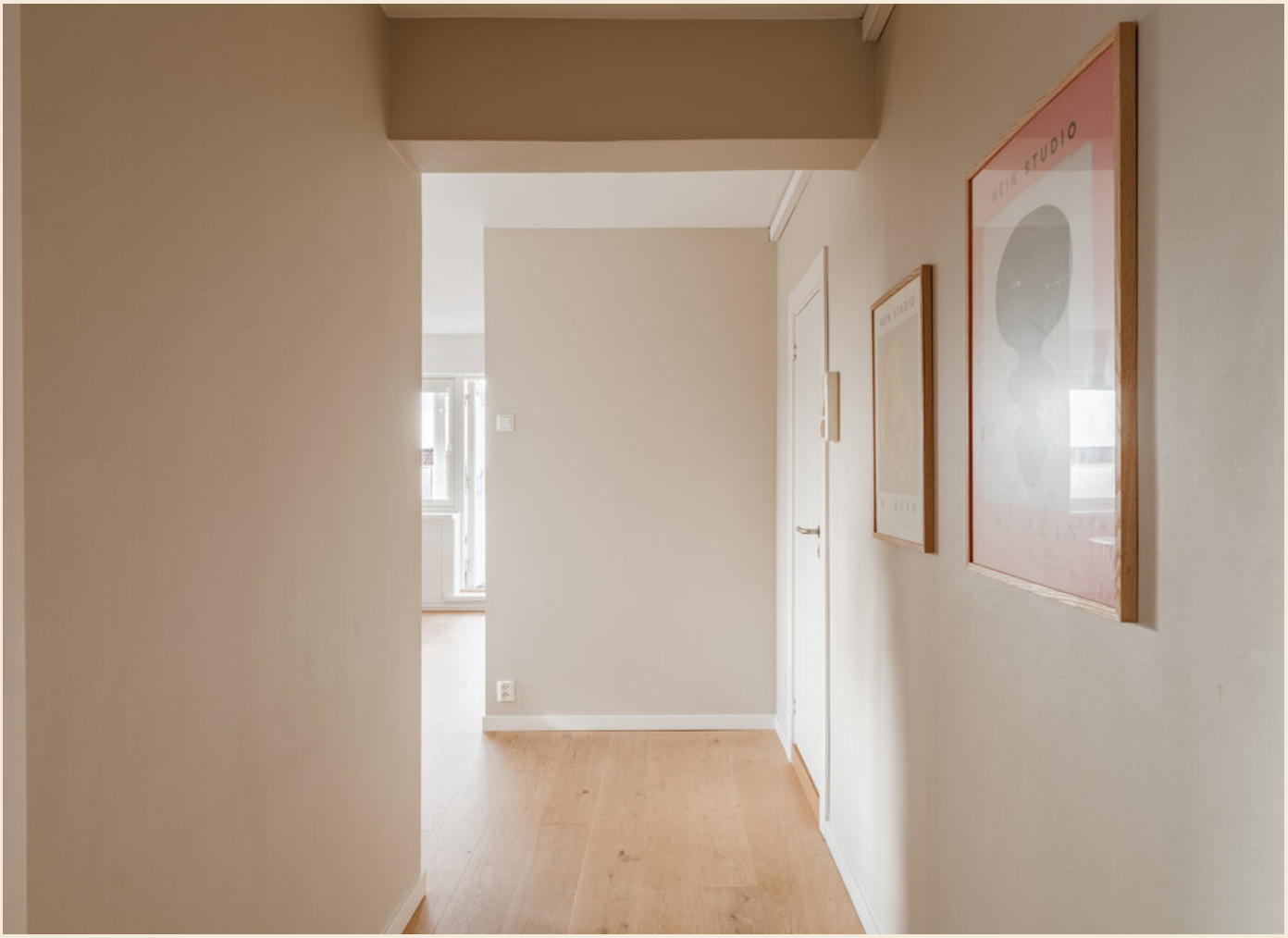
Nydelige fargetoner på veggene gir rommet en lun og behagelig atmosfære.










HEIN STUDIO


HEIN STUDIO
HEIN STUDIO
R. HEIN

Borettslaget disponerer parkeringsplasser både utendørs og i garasje for utleie.





Sykkelparkeringshus.

Legg merke til at boligen er i 3.etasje men oppleves som 5.etasje!



Skøyenåsveien 13

Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	8 min 0.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	22 min 1.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 4.1 km

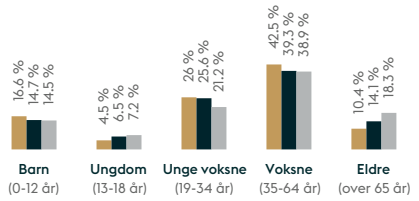
Offentlig transport

Skøyenåsveien Linje 58, 78A, 78B	2 min 0.1 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.3 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Vetlandsveien barnehage (1-5 å... 14 barn	6 min 0.4 km
Oppsal Torg barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min 0.5 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (... 72 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Oppsal skole	6 min
Skøyenåsen ballbane	9 min
Feel24 Oppsal	7 min
Mudo Ulsrud	17 min

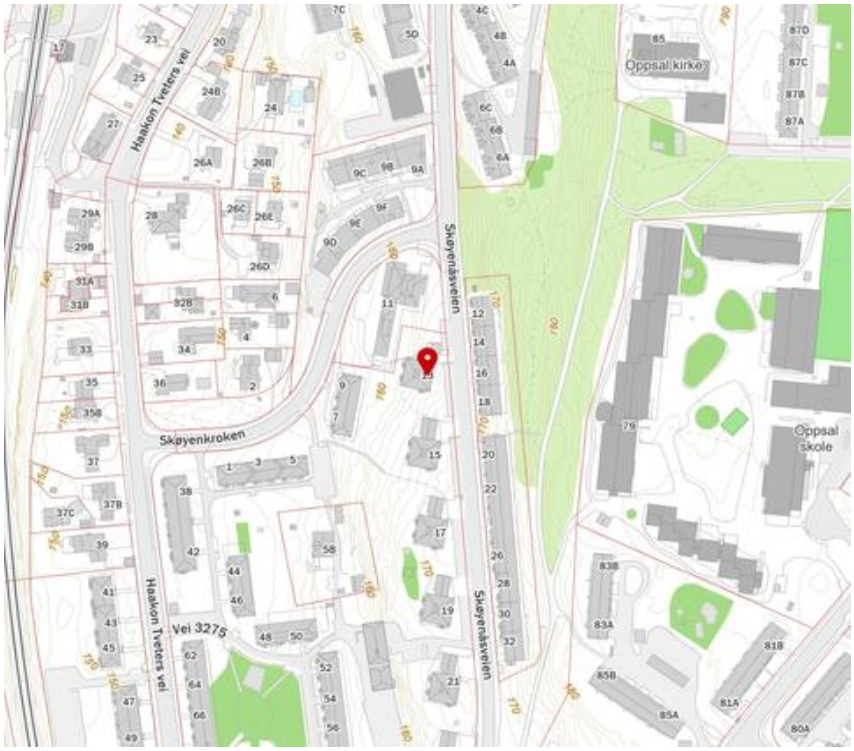
«Barnevennlig nabolag med masse lekeplasser, kort vei til skoler/barnehager og et steinkast unna skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0293/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skøyenåsveien 13, 0686 OSLO
Gnr 146, bnr 238 i Oslo kommune
Andelsnr 425 i Oppsal Borettslag, org.nr. 948544474

Selger
Siv Helen Hellermyr

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
127 934,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 527 934,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 537 430,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 546 930,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbod med et målt gulvareal på ca 21m². Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,9m). Gitterløsning.
Merket: 3090.
Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Merket: 3090.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Takhøyde i leiligheten måles til ca:
Gang: 2,49m
Soverom: 2,49m
Bad: 2,19m
Stue: 2,49m

Solforhold
Boligen har svært gode solforhold gjennom dagen. Selger opplyser at morgensolen kommer inn ved soveromsvinduet og hjørnevinduet i stuen, før solen beveger seg over mot balkongen fra ca. kl. 14.00. I

sommerhalvåret kan solen nytes på balkongen helt frem til sen kveld, normalt rundt kl. 22.00–23.00. Fra balkongen er det samtidig flott utsikt over byen og videre mot Holmenkollen.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Utgang til balkongen fra stuen.

Standard
Boligen ligger i byggets 3. etasje og oppleves som høyere beliggende som følge av det skrånende terrenget rundt eiendommen. Leiligheten fremstår lys, luftig og romslig, med en åpen og sosial planløsning og en gjennomgående god og tidsriktig standard. Boligen er oppgradert med flere større tiltak de senere årene og fremstår velholdt og innbydende.

I 2017/2018 ble leiligheten betydelig modernisert. Det ble blant annet etablert nytt kjøkken fra Kvik, samtidig som veggen mellom kjøkken og stue ble fjernet for å skape en mer åpen og sosial planløsning. Det ble lagt en-stavs eikeparkett og samtlige flater ble malt. I entréen ble det montert innebygget garderobeløsning fra Kvik, mens soverommet fikk skyvedørsgarderobe fra samme leverandør.

I samme periode ble den tidligere varmtvannsberederen fjernet og erstattet med ny bereder, plassert i kjøkkenhjørnet mot badet. På badet ble det montert nye glassdører til dusjsonen og nytt servantskap med servant, i tillegg til at det ble etablert opplegg for vaskemaskin med strøm- og vanntilkobling. Leiligheten fikk også nye stikkontakter og dimmere.

Entré
Adkomsten til leiligheten er svært enkel, med kun to korte trapper opp fra gaten til boligen i 3. etasje. Vel inne møtes man av en hyggelig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det gode oppbevaringsmuligheter i en plassbygd garderobeløsning med innredning fra Kvik og god plass til yttertøy og sko. Veggene er nymalte i en lun og tidsriktig fargetone, mens en-stavs parkett på gulvet bidrar til et helhetlig og pent uttrykk.

Stue
Lys, luftig og innbydende stue med en god og møbleringsvennlig planløsning. Her er det naturlig plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord, samtidig som rommet oppleves romslig og sosialt. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, og fra stuen er det direkte utgang til balkongen. Radiator sørger for oppvarming.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong på ca. 9 m². Her er det god plass til ulike utemøbler, og balkongen fungerer som en flott forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Herfra er det flott utsikt over byen og videre mot Holmenkollen. Selger opplyser om gode solforhold, med sol på balkongen fra ca. kl. 14.00 og helt frem til sen kveld og solnedgang, normalt rundt kl. 22.00–23.00 på sommerstid.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen og utgjør en naturlig del av oppholdsrommet. Den gode utformingen gir rikelig med både arbeids- og oppbevaringsplass, mens barløsningen skaper en hyggelig samlingsplass og gjør det enkelt å være sosial under matlagingen.

Det stilrene og påkostede Kvik-kjøkkenet er fra 2017 og har hvite, glatte fronter kombinert med kompositttbenkeplate og underlimt oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra kvalitetsprodusenten AEG, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap og kjøle-/fryseskap. I tillegg er det montert Quooker-kran, som gir enkel tilgang til kokende vann direkte fra kjøkkenkranen.

Bad
Badet er fra 2002 og har flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Innredningen består av servant med underskap, speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har naturlig ventilasjon.

Soverom
Romslig og behagelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. En stor skyvedørsgarderobe sørger for rikelig med oppbevaringsplass og medfølger boligen. Skyvedørsgarderoben er fra Kvik. Veggene er malt i lune og harmoniske fargetoner som gir rommet en rolig og innbydende atmosfære.

Parkering
Borettslaget har 243 parkeringsplasser og 15 garasjer som leies ut til beboere. Av de 243 parkeringsplassene så er det 82 plasser som har mulighet for elbillading og 51 plasser som har mulighet for motorvarmertilkopling. Parkeringsplassene fordeles etter ventelister med ansiennitet.
Per juni 2026 er det under 20 på venteliste som i dag ikke har plass. Den som står først på listen har ventet i 6 mnd.

Borettslaget har i tillegg 8 plasser for lading av elbiler. Disse kan benyttes på timebasis etter inngått avtale med borettslaget. Tilgang for disse plassene bestilles via tema Lading av elbil.

Fast parkeringsplass: 392 kr per måned.
Fast parkeringsplass med strøm for motorvarmer: 478 kr per måned.
Fast parkeringsplass med mulighet for å lade elbil: 511 kr + forbruk av strøm.
Fast garasjeplass med strøm til motorvarmer: 1132 kr.

Ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2017/ 2018:
Nytt kjøkken (Kvik)
Innebygd garderobe i gang (Kvik)
Skyvedørsgarderobe på soverom (Kvik)
Fjernet vegg mellom kjøkken og stue
Nytt gulv: En-stavs eikeparkett
Malt alle flater
Fjernet gammel varmtvannstank/bereder. Erstattet med ny som er satt inn i kjøkkenhjørne mot bad.
Nye glassdører i dusj til bad
Nytt vaskeskap med vask på bad
Opplegg til vaskemaskin strøm/ rør
Stikk og dimmere i hele leiligheten

2020
Solskjerming hele leiligheten (unntatt soverommet) fra Oslo Solskjerming.

2026:
Malt himling i stue/kjøkken/gang.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Rehabilitert av borettslaget ca 2000 I regi av TT- bygg og oppussingtjenester; - Flyttet varmtvannstank - Lagt el-stikk til vaskemaskin - Satt inn glassdører til dusj (satt først inn glassdører som ikke kunne åpnes, måtte derfor byttes til andre glassdører) Fjernet et lite skap over toalettet. Skal være tettet forsvarlig. Fjernet hjelpemiddel, håndtak i dusjen, fra tidligere eier. Skal være tettet forsvarlig igjen. - Nytt servant med skap - Satt opp håndkledopphengere.
Elektrikkergruppen: - Nytt lys over vasken.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, rehabilitert i regi av borettslaget. Antar at det er utført i henhold til optimal standard.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, i regi av borettslaget, vet ikke hva slags dokumentasjon som finnes knyttet til dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget

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: Jonas Virvilas fra Elteka AS (i samarbeid med TT- bygg og oppussingstjenester) Nye kurser til nytt kjøkken Nye stikk i kjøkken og leiligheten Koblet til hvitevarer Dobbelstikk på bad ved vaskemaskin

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei, vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, ikke til min leilighet, men er andre leiligheter som har el bil lader

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: I regi av TT-bygg og oppussingtjenester; - Varmtvannstank flyttet til under kjøkkenbenk, i hjørnet. - Koblet på Quooker pluss nye rør til nytt kjøkken - Satt opp/ koblet på vann til nytt vask med skap på badet. - Waterguard

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, litt usikker på spm, det et er bygd leiligheter i kjeller i regi av borettslaget.

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

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

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: Det er fjernet vegg mellom kjøkken og stue av fagfolk/ firma; Absolutt betongsaging AS. Søkte styret om endringene.

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? Radonmåling i kjeller mener jeg. Antar at det ble utført i løpet av 2026.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei, kosmetisk sprekk i flis innerst i et hjørne bak servant på høyre side.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, har hatt en lekkasje i utvendig rør på bad i 2025. Ble reparert av rørlegger i regi av borettslaget (Oslo og Akershus rørleggerfirma)

Offentlige og private forhold
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? Antar at det ble gjort når boligen ble solgt og kjøpt av meg.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja, forslag om å etterisolere fasade i henhold til nye EU regler. Forslag om å oppgradere balkonger. Er ikke vedtatt.

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, det er et kommunalt bygg som ligger tett på leiligheter på høyre side. Har vært meldt inn fra en leilighet i 2. etg, på byggets høyre side, om noe støy (barnelek) sommeren 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, forslag om å etterisolere fasade i henhold til nye EU regler. Forslag om å oppgradere balkonger. Er ikke vedtatt.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:
Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2018:
Kjøkken/stue- dimmer innfelt 2 stk, byttet tradløs 1 stk, stikkontakt dobbel eiko 11 stk, komfyrvakt 1 stk, lyspunkt 2 stk.
Sikringsskap: Installert 1 stk jordfeilautomat 20A, 4 stk jordfeilautomat 16A 1 stk jordfeilautomat 13A.
Installert 3 nye kurser 3x2,5mm² fra tavle til kjøkkeninnredning.
Gang: Lyspunkt i tak 1 stk, dimmer 1 stk.
Soverom: Lyspunkt i tak 1 stk, dimmer 1 stk, stikkontak på vegg 4veis 1 stk.
Datert: 15.03.2018, utført av Elteka AS.

Flytte lampe og opplegg stikk.
Datert: 09.10.2018, utført av Bravida Norge AS.

Annen informasjon fra selger:
Det er kommunale boliger i nabobygget. Sommeren 2025 opplevde jeg noe støy fra en familie som benyttet fellesområdet, noe jeg tok opp med borettslaget. Familien har siden flyttet, og dette har ikke vært et tilbakevendende forhold.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller/loft. Kjøkken fra 2017 og bad fra 2002. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,49m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,19m i bad. Leiligheten ventileres med kullfiltervifte fra kjøkken og naturlig ventilasjon fra bad.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass fra 2018. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting:
Redusert overflatebeskyttelse som følge av malingsavflassing og algevekst kan medføre økt fuktpåvirkning og gradvis nedbrytning av materialene dersom vedlikehold ikke utføres.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Overflatebehandling/vask anbefales.

- Vinduer og dører:
Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det

har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Justering/smøring anbefales.

- Kjøkken > Avtrekk:
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
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.

- Vannledninger:
Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Vannrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med kjøkken.

- Vannbåren varme:
Radiatorer og tilhørende rør har nådd en høy alder og må forventes å ha økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Det må påregnes økt behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

- Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk:
Mangelfull tilgjengelighet av varmtvannsbereder kan gjøre vedlikehold, kontroll og fremtidig utskifting mer krevende.
Eier opplyser at varmtvannsbereder er fra 2017.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Adkomst til bereder bør etableres for å kunne gjennomføre en inspeksjon.

- Våtrom: Bad > Overflate vegg/himling:
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.
Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.
Riss/sprekker i fliser kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom også underliggende tettesjikt er skadet. Dette kan på sikt føre til fuktskader og kostnadskrevende utbedringer.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
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.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet

- Våtrom: Bad > Overflate gulv:
Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.
Utett silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg på badet medfører økt risiko for at vann trenger inn bak tettesjikt og inn i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktopptak, muggvekst og fuktrelaterte skader, samt redusert funksjon av den vannavvisende overgangen.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
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.
Silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

- Våtrom: Bad > Membran, tettesjikt og sluk:
Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.
Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Det anbefales å se på løsning for dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

- Våtrom: Bad > Sanitærutstyr:
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

- Våtrom: Bad > Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon redusere ventilasjonens funksjon og føre til at fuktig luft ikke transporteres ut i tilstrekkelig grad. Forholdet kan bidra til forhøyet fuktbelastning, økt risiko for muggsoppvekst og
redusert levetid på materialer og overflater.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
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

Våtrom: Bad > Dokumentasjon av vanntett sjikt:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral > Sentralfyr:
Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

- Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.
Se borettslagets vedtekter pkt. 4-2.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fyring gjennom sentralvarmeanlegg.
- Leiligheten ventileres med kullfiltervifte fra kjøkken og naturlig ventilasjon fra bad. Tilluft via spalte i vinduskarm.
- Varmtvannsbereder er fra 2017 er plassert i kjøkkeninnredningen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 207,- pr. mnd.
Inkluderer:
Fyring, tv/internett (Telia) vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

På ekstraordinært årsmøte den 23.03.2026, ble det vedtatt å gjennomføre prosjektet om å endre tilførsel av varmeleveranse fra fjernvarme til bergvarme. Kostnaden for etablering av bergvarme er antatt til kr 27 360 000,-. Styret har bedt generalforsamlingen om å godkjenne et låneopptak på kr 43 millioner. Prosjektet vil medføre økt fellesgjeld, og fordeles ut ifra eierbrøk. Det er antatt at de minste leilighetene får omtrent kr 17 500,- i økt fellesgjeld, mens de største får omtrent kr 64 000,-. Styreleder opplyser at lånet foreløpig ikke er utbetalt.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 119 101,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 476 402,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Borettslaget

Om borettslaget
Oppsal borettslag ligger idyllisk til rett ved Østensjøvannet i Oslo. Borettslaget har flotte grøntområder med lekeplasser og grillområder. Kort avstand til offentlig kommunikasjon med t-bane og lokalbuss. Nærhet til Oppsal senter med kafeer, matbutikk, apotek med mer. Med kort avstand til både Østmarka og sentrum er dette et sted både for friluftsglade og de mer urbane.

- Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral.
- Borettslaget har et eget vaskeri. Retningslinjer for bruk av vaskeriet er oppslått i vaskeriet og skal følges.
- Det er opprettet hagelag i borettslaget, for beboere som ønsker å bidra med uteområdene.
- Borettslaget har øvningslokale, hvor man kan søke om tilgang for å øve på instrument eller sang.
- Det er treningsapparater som kan benyttes fritt av alle.
- Dekk og mc lagring i fyrhuset, samt jekk for de som ønsker å bytte dekk selv.
- Tv og internettavtalen borettslaget har med Telia er fornyet og varer nå til februar 2029.

Etablering av bergvarme
På ekstraordinært årsmøte den 23.03.2026, ble det vedtatt å gjennomføre prosjektet om å endre tilførsel av varmeleveranse fra fjernvarme til bergvarme. Forslaget er avhengig av godkjennelse fra kommunen. Det vil etableres omlag 60 brønner og brukes en borerigg som etablerer rør 300-400 meter ned i grunnen. Deretter vil det legges rør fra disse brønnene og til fyrhuset/Skøyenåsveien 19b. Det vil bli etablert en tørrkjøler i direkte tilknytning til fyrhuset. Dette er en teknisk installasjon som vil pumpe vann ned i brønnene for å sørge for maksimal utnyttelse av brønnene. Det vil i utgangspunktet ikke etableres ytterligere teknisk utstyr i hver blokk, eller gjøres arbeid i blokkene/undersentralene. Det kan dog bli arbeider i hver blokk for innjustering av ny løsning, samt mindre tekniske endringer. Det vil være støy under arbeidet i form av brønnboring og graving på uteområdene innenfor normal arbeidstid (antatt anleggstid på 4-5 måneder). Kostnaden for etablering av bergvarme er antatt til kr 27 360 000,-. Styret har bedt generalforsamlingen om å godkjenne et låneopptak på kr 43 millioner. Prosjektet vil medføre økt fellesgjeld, og fordeles ut ifra eierbrøk. Det er antatt at de minste leilighetene får omtrent kr 17 500,- i økt fellesgjeld, mens de største får omtrent kr 64 000,-. Prosjektet vil ikke føre til økt felleskostnad.

UTRDRAG FRA ÅRSBERETNINGEN 2026:

- I 2025 ble det oppdaget en stor lekkasje inn i fyrhuset. Kostnaden ble 701 875 kroner.
- Det er satt inn nye utgangsdører i 2025, da de gamle utgangsdører trengte utskifting. Palmgren utførte dette arbeidet.

Tak og solceller i langblokkene (Skøyenåsveien 12-32):
Prosjektet ble gjennomført på tiden. Takentreprenør var Henry Hansen og sønn. Solceller og tilhørende utstyr ble levert av ECO-Power. Prosjektleder var OBOS prosjekt. Underveis i prosjektet ble det oppdaget større utfordringer med takene enn beregnet. Det har medført ekstra kostnader. Alle pipene har blitt murt opp fra under tak igjen, samt at det ble oppdaget råteskader på undertak som måtte utbedres.

Solceller på punktblokkene (Skøyenåsveien 13-23) og tilhørende batteri (utført i 2022):
Batteriene som ble montert i fyrhuset i forbindelse med solcellene har hatt noen driftsutfordringer. Styret har hatt god dialog gjennom året med leverandør. Det endte med at batteriene og utstyr blir byttet slik at dette blir i henhold til det som er bestilt og virker som avtalt. Endringen har ingen direkte ekstra kostnad for borettslaget, men det har blitt nedetid for batteriene som har betydd reduserte inntekter i den perioden

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.

Beredskap:
Styret har startet arbeidet med å se på tilfluktsrommene vi har i borettslaget. Per i dag er det kun lovkrav på ett av disse, da de resterende ikke lenger har status som tilfluktsrom. Styret ser likevel på alle tilfluktsrommene helhetlig. I første omgang handler dette om å sørge for at dører og luker er fungerende. Så vurderes det ytterligere arbeid for å istandsette disse, samt evt. behov for utstyr. I tillegg gjøres det større arbeider i fyrhuset for å sikre stabil og trygg leveranse av sentralvarme. Dette går både på å forsterke ting som pumper, men også det elektriske anlegget og herunder mulighet for drift hvis strømmen forsvinner.

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.

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.

Takrehabilitering (info pr. 11.02.26)
Styret har nå ute tilbudsforespørsel om takrehabilitering av takene i:
Haakon Tveters vei: 41-45, 47-51, 53 og 55-59 samt Skøyenåsveien 25-29 og 33-35
-I tillegg har styret innhentet på tilbud på solceller, invertere og batterier.
-Styret skal gjennomgå tilbudene og velge entreprenør i løpet av februar/starten av mars. Deretter skal arbeidet søkes om til plan- og bygningsetaten.
-Det er enda ikke avklart oppstartstidpunkt, men trolig starten av mai.
-Det er antatt 3 til 4 måneder anleggstid.
-Resterende adresser planlegges i 2027 (og kanskje 2028)

Basert på de kostnadene som i forbindelse med takrehabiliteringen av Skøyenåsveien 12-32 (inkludert solceller), er det beregnet en kostnad på opp til 72 millioner kroner for resterende tak. Disse vil bli rehabilitert over en 2-3 års periode.

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 - 201: 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 - 200: Oppussing vaskeri fullført-nye maskiner.
2000 - 2002: Våtromsrehabilitering

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

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

Forretningsfører
Obos Bbl

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne

boligen. Innmelding koster 500,- pr person.

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 127 934,-pr. 29.09.2026

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208519018
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 26 568 169,00,-
Innfrielsesdato: 30.05.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Andel fellesgjeld: 42 321,01,-
Kapitalkostnader: 312,17,-

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208518747
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 26 345 436,00
Innfrielsesdato: 30.01.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Andel fellesgjeld: 41 966,50,-
Kapitalkostnader: 741,05,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208756338
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 27 399 331,00
Innfrielsesdato: 30.03.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Andel fellesgjeld: 43 646,86,-
Kapitalkostnader: 236,80,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 226,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 14 945 431,- Underskuddet skyldes hovedsakelig drift og vedlikehold.
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 5 485 000,-
Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.
- Det er tillatt med bruk av elektrisk grill eller gassgrill på balkongen.

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.
Se ytterligger informasjon i borettslagets vedtekter.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 56702814

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 46 200 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Tomtestørrelsen er hentet fra kartverket.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et

rolig, veletablert og barnevennlig boligområde på Oppsal i bydel Østensjø. Området er særlig etterspurt for sin gode balanse mellom urbane fasiliteter og nærhet til naturskjønne omgivelser. Umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og et bredt servicetilbud gjør hverdagen både praktisk og komfortabel for beboerne.

Boligen ligger i grønne og pent opparbeidede omgivelser med romslige fellesarealer, og det er kort gangavstand til et variert utvalg av fritidsaktiviteter. Oppsal Idrettsforening tilbyr et omfattende aktivitetstilbud med moderne fasiliteter, og nærområdet byr også på lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, treningssenter samt Bøler bad med varmtvannsbasseng.

Oppsal er beliggende sørøst i Oslo, med umiddelbar nærhet til både Østensjøvannet og Østmarka. Området er kjent for sitt rike fugleliv med over 200 registrerte arter, samt et omfattende nettverk av turstier. Her finnes gode rekreasjonsmuligheter året rundt, enten det er til fots, på sykkel eller ski. I tillegg ligger idylliske bade- og fiskevann som Nøklevann innen kort avstand.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres ved MENY Oppsal eller Rema 1000 Oppsal, og Oppsal Senter tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetjenester. For et enda bredere tilbud ligger Tveita Senter en kort kjøretur unna.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane. Det er gangavstand til Løypeveien bussholdeplass med flere linjer, samt kort vei til Oppsal T-banestasjon og Skøyenåsen T-banestasjon, som begge betjenes av linje 3 mellom Kolsås og Mortensrud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
- Boligblokk, datert 27.01.1961
- Utskiftning av balkonger og fasadeendring, 29.10.1993
- Rehabilitering av våtrom, datert 16.03.2004

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er fjernet vegg mellom kjøkken og stue av fagfolk/ firma; Absolutt betongsaging AS. Søkte styret om endringene (opplyst fra eiers egenerklæring). Informasjon hentet fra tilstandsrapporten.

Hvis det er gjort inngrep i bærevegg er et søknadspliktig tiltak. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse V060253. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Haakon Tveters vei 44 - boring av 71 energibrønner
Saksnummer: 2026/09021
Vi søker om tillatelse til å bore energibrønner på nevnte eiendom. Det er planlagt å etablere en brønnpark med 60 energibrønner i henhold til ettersendt situasjonsplan. Tiltakshaver er OPPSAL BORETTSLAG som har til hensikt å bygge ut lokale bergvarmeanlegg til oppvarming av bygningsmassen og tappevann.

Skøyenkroken 11 - boliger
Saksnummer: 2026/08455
Status: Søknad om ferdigattest

Pågående plansak i området:
Detaljregulering , Haakon Tveters vei 75 mfl. - Utvidelse av Skøyenåsen skole
Saksnummer: 2025/06826 (202010843)

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 129 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 3. oktober 2026

Ansvarlig megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Megler 2
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov, Vogts gate 47, 0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Skøyenåsveien 13
0686 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1954
BRA:	58 m^2
BRA-i:	55 m^2
Rapportdato:	1.10.2026 (Gyldig til 1.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	12	0	2

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Skøyenåsveien 13
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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	- manglende vedlikehold av overflater.
Vinduer og dører	- enkelte vinduer/balkongdør/innerdører tar i karm.
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte).
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Avviket gjelder kjøkken.
Vannbåren varme	- vannrør/radiator har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk	varmtvannsbereder er innebygd i kjøkkenbenk, uten mulighet for inspeksjon.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- avflassing av maling på listverk og underkant av dørblad samt fuktsvellet dørkarm. - riss/sprekker i flisfuger. - riss/sprekker i flis.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis. - riss/sprekker i flisfuger. - utett silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsone.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. - basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong/felles areal).

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.10.2026	**1.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Siv Helen Hellermyr**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

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:	**Skøyenåsveien 13, 0686 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**146**	Bruksnr:	**238**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**425**	Leilighetsnr:	**H0303**		
Byggeår:	**1954** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller/loft. Kjøkken fra 2017 og bad fra 2002. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,49m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,19m i bad. Leiligheten ventileres med kullfiltervifte fra kjøkken og naturlig ventilasjon fra bad.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Malt himling.	Nei

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)
3. etasje	**55**	**55** Gang, soverom, bad, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**9**
Kjellerbod	**3**	**0**	**3** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**58**	**55**	**3**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod med et målt gulvareal på ca 21m². Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (lav takhøyde under 1,9m). Gitterløsning. Merket: 3090.
Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Merket: 3090.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue — TG-2

Type	**Balkong**
Vest-vendt balkong på ca. 9m² med adkomst fra stue.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Redusert overflatebeskyttelse som følge av malingsavflassing og algevekst kan medføre økt fuktpåvirkning og gradvis nedbrytning av materialene dersom vedlikehold ikke utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling/vask anbefales.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer/balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer/balkongdør fra 2018. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Oppsummering — TG-1

Det registreres svanker i parkettgulv i gang ved badedør.
Det registreres mindre hakk/sår i parkettgulv.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2017 og type Kvik (opplyst av eier).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med en tykkelse på 20mm. Underlimt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Det er montert Quooker system som gjør at man får kokende vann fra armaturet. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebreder. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Vinskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk — TG-2

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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?	**Ikke kontrollert**

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.
Det er fjernet vegg mellom kjøkken og stue av fagfolk/ firma; Absolutt betongsaging AS. Søkte styret om endringene (opplyst fra eiers egenerklæring).

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**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**

Takhøyde måles til ca:
Gang: 2,49m
Soverom: 2,49m
Bad: 2,19m
Stue: 2,49m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Røykvarsel er plassert i gang og stue.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Brannslukningsapparat er fra 2021. Kontrollert i 2025.

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Avløpsrør fungerer som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	**TG-2**
Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med kjøkken.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Beskrivelse

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2018:
Kjøkken/stue- dimmer innfelt 2 stk, byttet tradløs 1 stk, stikkontakt dobbel eiko 11 stk, komfyrvakt 1 stk, lyspunkt 2 stk.
Sikringsskap: Installert 1 stk jordfeilautomat 20A, 4 stk jordfeilautomat 16A 1 stk jordfeilautomat 13A.
Installert 3 nye kurser 3x2,5mm² fra tavle til kjøkkeninnredning.
Gang: Lyspunkt i tak 1 stk, dimmer 1 stk.
Soverom: Lyspunkt i tak 1 stk, dimmer 1 stk, stikkontak på vegg 4veis 1 stk.
Datert: 15.03.2018, utført av Elteka AS.
Flytte lampe og opplegg stikk.
Datert: 09.10.2018, utført av Bravida Norge AS.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**

Stikk for varmtvannsbereder er ikke synlig i kjøkkenbenk.

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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
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 — **TG-2**

Radiatorer og tilhørende rør har nådd en høy alder og må forventes å ha økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Det må påregnes økt behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.11 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.12 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk — TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-2

Mangelfull tilgjengelighet av varmtvannsbereder kan gjøre vedlikehold, kontroll og fremtidig utskifting mer krevende.

Eier opplyser at varmtvannsbereder er fra 2017.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for å kunne gjennomføre en inspeksjon.

6.13 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Tilluft via spalte i vinduskarm.

Oppsummering	TG-1

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

6.14 Våtrom: Bad TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x25. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2002 i regi av borettslaget.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Avflassing av maling på listverk og underkant av dørblad samt fuktsvellet dørkarm.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Riss/sprekker i fliser kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom også underliggende tettesjikt er skadet. Dette kan på sikt føre til fuktskader og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsone.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.

Utett silikonfuge i overgangen mellom gulv og vegg på badet medfører økt risiko for at vann trenger inn bak tettesjikt og inn i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktopptak, muggvekst og fuktrelaterte skader, samt redusert funksjon av den vannavvisende overgangen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.
Silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

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**

Observerte avvik:
- Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

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

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Det anbefales å se på løsning for dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Servantskap med en bredde på 60cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon redusere ventilasjonens funksjon og føre til at fuktig luft ikke transporteres ut i tilstrekkelig grad. Forholdet kan bidra til forhøyet fuktbelastning, økt risiko for muggsoppvekst og redusert levetid på materialer og overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Siv Helen Hellermyr	9578-5995-4-186342	2026-10-03 14:36:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. okt. 2026

Oppdragsnummer
29-0293/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skøyenåsveien 13, 0686 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Siv Helen Hellermyr

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 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, forsikret via borettslag eller sameie

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: Rehabilitert av borettslaget ca 2000 I regi av TT- bygg og oppussingtjenester; - Flyttet varmtvannstank - Lagt el stikk til vaskemaskin - Satt inn glassdører til dusj (satt først inn glassdører som ikke kunne åpnes, måtte derfor byttes til andre glassdører) Fjernet et lite skap over toalettet. Skal være tettet forsvarlig. Fjernet hjelpemiddel, håndtak i dusjen, fra tidligere eier. Skal være tettet forsvarlig igjen. - Nytt servant med skap - Satt opp håndkledopphengere Elektrikkergruppen: - Nytt lys over vasken.

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

Nei

Eventuell kommentar: Rehabilitert i regi av borettslaget. Antar at det er utført i henhold til optimal standard.

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

Nei

Eventuell kommentar: I regi av borettslaget, vet ikke hva slags dokumentasjon som finnes knyttet til dette.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jonas Virvilas fra Elteka AS (i samarbeid med TT- bygg og oppussingstjenester) Nye kurser til nytt kjøkken Nye stikk i kjøkken og leiligheten Koblet til hvitevarer Dobbelstikk på bad ved vaskemaskin

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke til min leilighet, men er andre leiligheter som har el bil lader

---

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: I regi av TT- bygg og oppussingtjenester; - Varmtvannstank flyttet til under kjøkkenbenk, i hjørnet. - Koblet på Quooker pluss nye rør til nytt kjøkken - Satt opp/ koblet på vann til nytt vask med skap på badet. - Waterguard

---

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

Eventuell kommentar: Litt usikker på spm, det et er bygd leiligheter i kjeller i regi av borettslaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette har jeg ikke kunnskap om

---

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

Ja

Beskriv: I regi av borettslaget

---

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: Det er fjernet vegg mellom kjøkken og stue av fagfolk/ firma; Absolutt betongsaging AS. Søkte styret om endringene.

---

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? Radonmåling i kjeller mener jeg. Antar at det ble utført i løpet av 2026.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Kosmetisk sprekk i flis innerst i et hjørne bak servant på høyre side.

---

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?

Ja

Beskriv: Har hatt en lekkasje i utvendig rør på bad i 2025. Ble reparert av rørlegger i regi av borettslaget (Oslo og Akershus rørleggerfirma)

---

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?

Ja

Beskriv: Det er noe slakk i push- open mekanismen på én skuff. Normal slitasje.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antar at det ble gjort når boligen ble solgt og kjøpt av meg.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Forslag om å etterisolere fasade i henhold til nye EU regler. Forslag om å oppgradere balkonger. Er ikke vedtatt.

---

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

Eventuell kommentar: Det er et kommunalt bygg som ligger tett på leiligheter på høyre side. Har vært meldt inn fra en leilighet i 2. etg, på byggets høyre side, om noe støy (barnelek) sommeren 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Forslag om å etterisolere fasade i henhold til nye EU regler. Forslag om å oppgradere balkonger. Er ikke vedtatt.

---

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: 29-0293/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Siv Helen Hellermyr	**2026-10-03**

Identifikasjon

Siv Helen Hellermyr

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0293/26 . Vår ref.: 0120-1-3090 Dato: 29.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oppsal Borettslag
Organisasjonsnr:	948544474
Andelseier:	Hellermyr, Siv Helen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3090
Adresse:	Skøyenåsveien 13, 0686 OSLO
Andelsnummer:	425
Gnr.	146
Bnr.	238

Borettsinnskudd: Kr. 4 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 56702814.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring av felleskostnader: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene 8% fra 01.02.2026 inkludert grunnleie for parkeringsleie. Historikk: Styret vedtok å øke ordinære felleskostnader med 7,5% fra 01. februar 2025, og leie på parkeringsobjekter med 10% fra 01. januar 2025. Styret har regulert felleskostnadene jevnt i tråd med forventede kostnader. Rehabilitering/større vedlikehold: Ekstraordinær generalforsamling oktober 2024 vedtok å IKKE gjennomføre den foreslåtte større fasaderehabiliteringen. Det er lagt opp til noe vedlikehold, som man budsjetterer som større vedlikehold og finansierer delvis med låneopptak (se egen info under). Historikk: GF2023 vedtok å utrede en større fasaderehabilitering. Generalforsamlingen i mai 2018 vedtok å gi styret fullmakt til å iverksette utskifting av vinduer, inklusivt lånevedtak. Prosjektet ble fullført september 2019 Låneopptak: Styret har søkt om låneopptak på kr 43 millioner til finansiering av bergvarme iht. GF-vedtak. Garasje følger leiligheten: Nei. Borettslaget har 15 garasjeplasser som tildeles av styret etter venteliste. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Parkering følger leiligheten: Nei. Borettslaget har et ventelistesystem. Det er totalt 224 parkeringsplasser, hvorav 82 har mulighet for å lade elbil. I tillegg har borettslaget 8 ladeplasser for el-bil (flyttes etter fullført lading). 3 plasser reservert bildeling. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Sentralvarmeanlegg: Alle andeler har fyring inkludert i felleskostnadene gjennom sentralvarmeanlegg. Varmtvann til forbruk er ansvaret til hver enkelt andel. Dyrehold: Dyrehold krever søknad til styret og signering av avtale Bod følger leiligheten: Ja, det er en loftsbod og en kjellerbod som følger hver leilighet. Boligselskapets hjemmeside: www.oppsalborettslag.no / https://vibbo.no/oppsal Boligselskapets e-postadresse: oppsal@styrerommet.no Kabel-tv/internett: Viser til oppdatert informasjon på hjemmesiden. Tjenestene i pakken borettslaget har er i utgangspunktet inkludert i felleskostnadene. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er: Styret, som har inngått avtale med Oppsal Vaktmestersentral, som ordner dette ved melding om ny eier fra forretningsfører Andre eventuelle merknader: Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral. Borettslaget har et eget vaskeri, rett ved tidligere driftskontor som nå ikke er betjent. Kommunikasjon: Borettslaget benytter elektronisk kommunikasjon gjennom hjemmeside og SMS. Beboere oppfordres til å abonnere på nyhetsvarsling via hjemmesidene og registrere mobiltelefonnummer for mottagelse av SMS. Informasjon fra styret: Styret godkjenner ikke flytting av kjøkken og bad. Borettslaget er i en tvist med Hafslund Celsio angående etterfakturering av fjernvarme. Hafslund er av den oppfattelse at borettslaget har betalt for lite for levert fjernvarme - styret er ikke enig i kravet. Viser i den forbindelse til innkallingen til ordinær generalforsamlingen i 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208519018
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	26 568 169,00
Innfrielsesdato:	30.05.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208518747
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	26 345 436,00
Innfrielsesdato:	30.01.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208756338
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	27 399 331,00
Innfrielsesdato:	30.03.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 206,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 206,60	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	642,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 896,-
Annen formue:	6 226,-
Gjeld:	90 341,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208519018
Restsaldo:	42 321,01
Kapitalkostnader:	312,17
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208518747
Restsaldo:	41 966,50

Kapitalkostnader:	741,05
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208756338
Restsaldo:	43 646,86
Kapitalkostnader:	236,80
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 934,36,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lars Hertaas, e-post: oppsal@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



INNKALLING Ekstraordinær generalforsamling 23.03.2026

S.nr. 120

OPPSAL BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i OPPSAL BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 21:00 og lukker 26. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

Det holdes også et frivillig beboermøte 23. mars 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Etablering av bergvarme

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Hertaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mats Jon Narvestad er valgt.

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

Etablering av bergvarme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer med dette et forslag om å endre tilførsel av varmeleveranse til vårt borettslag fra fjernvarme til bergvarme.

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Styret har undersøkt og fått utarbeidet en plan for etablering av bergvarme i borettslaget. Styret har også innhentet en pris for etablering av bergvarme. Vedlagt finner dere dokumenter med ytterligere informasjon om løsningen. Nedenfor kan du lese en oppsummering av vedleggene, samt annen viktig informasjon.

Forslaget er avhengig av godkjennelse fra kommunen.

Kort historikk:
Styret fikk i 2022 utarbeidet en energioptimaleringsrapport for borettslaget. Ett av punktene som ble vurdert var bergvarme. Den peker på at bergvarme er økonomisk fordelaktig. Det ble dog i rapporten pekt på andre forslag som styret har arbeidet med og der mange har blitt implementert.

Etter at Hafslund Celsio sa opp borettslagets avtale om levering av fjernvarme på slutten av 2024 og erstattet denne med en standardavtale som ble gjeldene fra 1. januar 2026 ble det igjen mer aktuelt med bergvarme.

Styret har det siste året arbeidet tett med Dråpe, som er et firma som spesialiserer seg på bergvarme, for å arbeide frem en løsningen som er tilpasset borettslaget. Det er denne løsnignen som legges frem for generalforsamlingen.

Økonomi:
Kostnaden ved etablering av bergvarme er antatt til 27,36 millioner kroner. Så kommer usikkerhetsavsetning i tillegg. Styret ber generalforsamlingen godkjenne et låneopptak på 30 millioner kroner til prosjektet.

Etablering av bergvarme vil øke fellesgjelden. Fellesgjeld fordeles etter eierbrøk, som betyr at de minste leilighetene får omtrent 17 500 kroner i økt fellesgjeld, mens de største får omtrent 64 000 kroner.

- Prosjektet vil ikke øke felleskostnadene.

Beregninger viser at prosjektet allerede i første driftsår er selvfinansierende og vil redusere borettslagets kostnader til oppvarming (se vedlagte dokumenter). Det vil dog være en anleggsperiode der borettslaget har kostnader til lån i forbindelse med prosjektet, men uten at anlegget er operativt. I denne perioden vil borettslaget ha noe høyere kostnader til lån. Styrets beregninger tilsier at borettslaget har tilstrekkelig kapital til å dekke dette.

Teknisk løsning:
Viser her spesielt til vedlagte dokumenter.

Det vil etableres omlagt 60 brønner. Det vil brukes en borerigg som etablerer rør 300-400 meter ned i grunnen. Deretter vil det legges rør fra disse brønnene og til fyrhuset/Skøyenåsveien 19b.

Det vil bli etablert en tørrkjøler i direkte tilknytning til fyrhuset. Dette er en teknisk innstallasjon som vil pumpe vann ned i brønnene for å sørge for maksimal utnyttelse av brønnene.

Det vil i utgangspunktet ikke etableres ytterligere teknisk utstyr i hver blokk, eller gjøres arbeidet i blokkene/undersentralene. Det kan dog bli arbeider i hver blokk for innjustering av ny løsning, samt mindre tekniske endringer.

Saksgang videre:
Hvis generalforsamlingen vedtar forslaget vil følgende skje.

1. Det vil bli innhentet prosjektledelse. De vil bidra til å innhente ytterligere anbud på arbeidet, samt bistå i gjennomføringen av arbeidet. Tilbud vil bli godkjent.

2. Det vil bli søkt om tillatelse fra kommunen for etablering av bergvarme.
3. Oppsigelse av avtalen vi i dag har med Hafslund Celcio. Denne har ett års oppsigelsestid.
4. Informasjon ut til beboere.
5. Gjennomføring og etablering.

Konsekvenser:

- Det vil være anleggsarbeid i form av brønnboring og graving på uteområdene. Det er antatt en anleggstid på 4-5 måneder.
- Det vil ikke påvirke varme i leiligheter/oppganger. Prosjektet vil ikke medføre mer eller mindre varme i leilighetene. Styret vil dog samtidig arbeide tett med entreprenør for å undersøke varmetilgang til hver leilighet/oppgang.
- Det vil være støy under arbeidet innenfor normal arbeidstid.

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, som inkluderer å innhente ytterligere anbud på arbeidet. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med egenskapene som er beskrevet i saksteksten, samt gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen og andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å ta opp lån for å finansiere prosjektet.

Vedlegg

1. Økonomi.pdf
2. Teknisk beskrivelse.pdf
3. Oversikt over energibrønner.pdf

dråpe

Oppsal Borettslag

0686 Oslo Dato: 11.03.2026

Pristilbud konvertering til bergvarmepumpe

Vi takker for forespørsel og har gleden av å tilby følgende løsning med bergvarmepumpe.

Tilbudssum eks. mva.	Kr. 21.891.336,-
Mva.	Kr. 5.742.834,-
Total inkl. mva.	**Kr. 27.364.170,-**

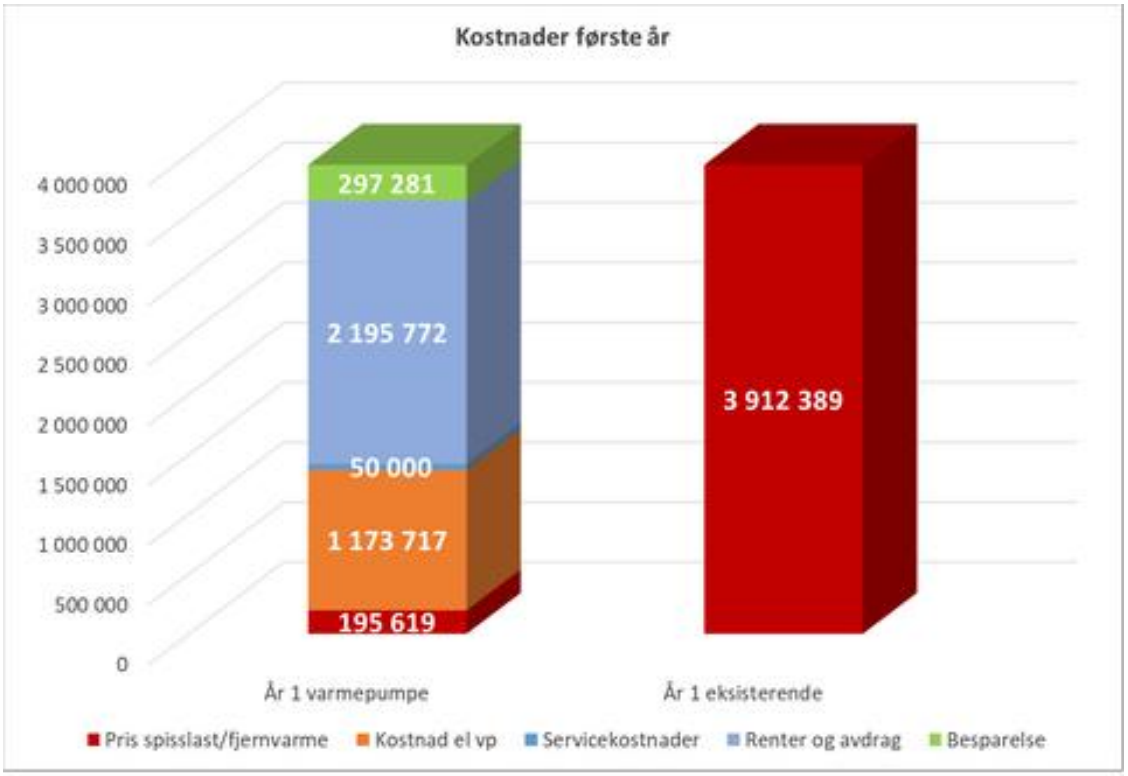
- Pristilbudet er å anse som en komplett løsning der Dråpe Entreprenør tar total ansvar for prosjektering, søknader, prosjektgjennomføring, prosjektledelse og funksjon.
- Avtalens priser blir regulert etter SSB Byggekostnadsindeks for rørleggerarbeid i kontor og forretningsbygg med basis i måned før dato på avtale
- Tilbudet er gyldig i 30 dager fra dagens dato.
- Oppdraget vil bli a konto fakturert fortløpende etter tilført materiell og arbeider.

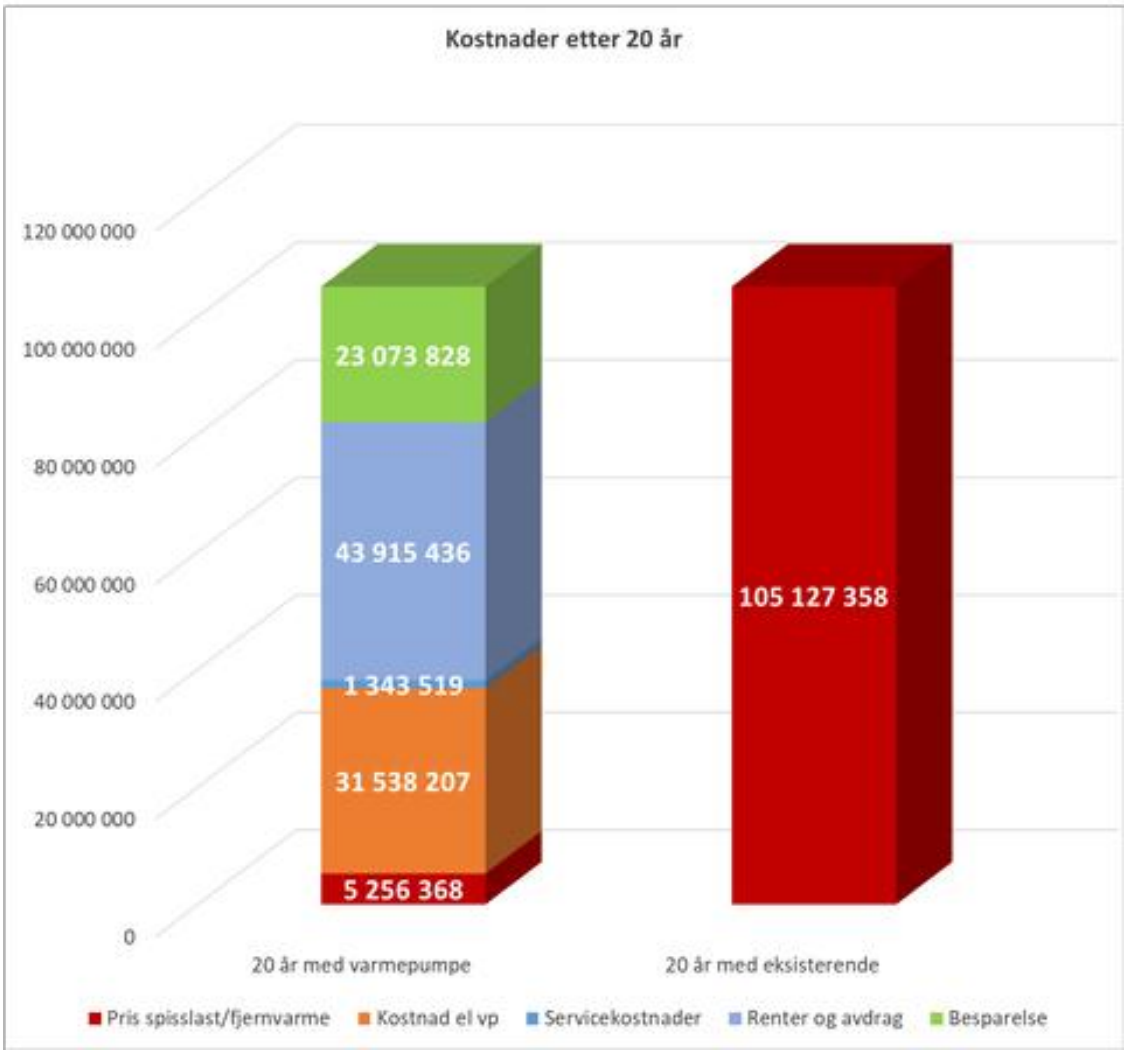
Vi håper vårt tilbud er av interesse og ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen

Dråpe Entreprenør as
Thomas Myrdal

Investering	27 364 170
Lån år	20
Rente	5,00 %
Energiprisøkning årlig	3 %
Pris el	100
Pris fjernvarme	100
Historisk forbruk kWh	3 912 389




Kostnader etter 20 år
120 000 000
100 000 000
80 000 000
60 000 000
40 000 000
20 000 000
0
23 073 828
43 915 436
1 343 519
31 538 207
5 256 368
105 127 358
20 år med varmepumpe
20 år med eksisterende
Pris spisslast/fjernvarme
Kostnad el vp
Servicekostnader
Renter og avdrag
Besparelse

dråpe

Oppsal Borettslag

0686 Oslo Dato: 11.03.2026

Pristilbud konvertering til bergvarmepumpe

Vi takker for forespørsel og har gleden av å tilby følgende løsning med bergvarmepumpe.

Tilbudssum eks. mva.	Kr. 21.891.336,-
Mva.	Kr. 5.742.834,-
Total inkl. mva.	**Kr. 27.364.170,-**

- Pristilbudet er å anse som en komplett løsning der Dråpe Entreprenør tar total ansvar for prosjektering, søknader, prosjektgjennomføring, prosjektledelse og funksjon.
- Avtalens priser blir regulert etter SSB Byggekostnadsindeks for rørleggerarbeid i kontor og forretningsbygg med basis i måned før dato på avtale
- Tilbudet er gyldig i 30 dager fra dagens dato.
- Oppdraget vil bli a konto fakturert fortløpende etter tilført materiell og arbeider.

Vi håper vårt tilbud er av interesse og ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen

Dråpe Entreprenør as
Thomas Myrdal

dråpe

Innholdsfortegnelse

Pristilbud konvertering til bergvarmepumpe 1
Beskrivelse av tilbudt løsning med bergvarmepumper 3
Viktige/avdekkede forutsetninger 4
Strøm 4
Eksisterende utstyr 4
Plassering av tørrkjøler 4
Detaljer om valgt løsning 5
Om varmepumpene 5
Energibrønner 7
Tørrkjøler 7
24 Pluss SD anlegg for overordnet styring og overvåking av anlegget. 10
Energimåling 10
Opsjoner 10
Energiforbruk, økonomi og besparelse 11
Hvorfor velge varmepumpe? 11
Historisk energiforbruk og besparelse 11
Verdier for økonomisk vurdering 12
Økonomi første år 12
Økonomi 20 år 13
Gjennomføring og fremdriftsplan 14
Fremdriftsplan oppstart April 2026 14
Dråpe Entreprenør AS 14
Gjennomføring 14
Andre forutsetninger 15
Vedlegg 16

Beskrivelse av tilbudt løsning med bergvarmepumper

Sentralisert løsning

- Sentralisert løsning hvor dagens nærvarmenett benyttes. Dette gir laveste investeringskostnad og en god besparelse. Uten behov for nye strømkabler til hver undersentral.

- Varmepumper og brønnpark med tørrkjøler dimensjoneres for å dekke 94 % av energibehovet til oppvarming. Resten dekkes av spisslast.

- Dette anlegget er beregnet med 11 stk. varmepumper av typen Thermia Mega XL-88 kW som dekker ca. 94 % av energibehovet til oppvarming.

- Varmepumper plasseres på teknisk rom.

- Ca. 65 % av totalt energibehov til oppvarming hentes som «gratis» energi fra energibrønner i kombinasjon med tørrkjøler.

- Eksisterende distribusjonssystem (nærvarme og radiatoranlegg) beholdes slik det er i dag.

- Vi bygger om alle 24 undersentraler til så disse reguleres på primærside (nærvarmesiden) og dermed slipper tilbake lavest mulig temperatur, for best mulig besparelse fra varmepumper. Vi har beregnet ny sirkulasjonspumpe i US8, da dagens pumper i fyrhuset etter våre beregninger ikke er sterke nok for hele systemet alene og pumpen i US8 er for stor, uten mulighet for regulering, denne ødelegger i dag for hydraulisk balanse. Vi bygger om hovedpumper til trykkstyring.

- Alternativer for spisslast er:
  A Eksisterende el-kjeler: Opsjon nr. 2 (oljefyr som backup)
  B Ny el-kjele: Opsjon nr. 5 (oljefyr som backup)
  C Oljefyr
  D Fjernvarme

- Tørrkjøler plasseres i forbindelse med fyrhus, og det bores 60 energibrønner på 340 meter per stykk som føres til fyrhus.

Mest lønnsomt er å kunne bruke tariff for utkoblingsbar kraft til el-kjele(r) og varmepumper, ved å bruke oljefyr som spisslast. Vårt SD anlegg styrer dette ved signal fra strømleverandør. Dette gir en svært gunstig strømpris, det er ikke tatt høyde for det i økonomiske beregninger og vil kunne gi en oppside med denne løsningen.

Viktige/avdekkede forutsetninger

Strøm

Tilgang til strøm må kunne gjenopprettes og levere nok effekt i 400V, vi har dialog på dette med Elvia nå, ombygging og etablering av tilførsel er ikke inkludert i tilbudet. Tidligere effekt fra el-kjeler er til sammen 900 kW, derfor er det sannsynlig at det er tilgjengelig minst 900 kW. Varmepumper vil ved DUT (dimensjonerende utetemperatur) levere ca. 742 kW, og trekke i overkant av 330 kW, i noen tilfeller mer, og kreve beregnet 558 kW tilskudd, til sammen ca. 888 kW. Vi regner inn 900 kW el-kjele som opsjon inkludert justerbar strømbegrensning så vi ikke tillater mer trekk en tilgjengelig. Oljefyr eller fjernvarme aktiveres via SD-anlegg ved behov for mer.

Eksisterende utstyr

Dette må fungere som tiltenkt:

1. El-kjeler (hvis de skal bygges om og gjenbrukes) må fungere på 400V.
2. Oljekjele må fungere hvis denne skal brukes
3. Undersentralenes styringer og reguleringsventiler (nye styringer og ventiler er med i Opsjon 8.
4. Undersentralenes varmevekslere. Vi mener disse er store nok basert på målinger vi har gjort i vinter. Hvis vi ser etter nok testing og innregulering med nytt system at fåtall av de ytterste burde være større kan dere vurdere å bytte disse for å senke varmekurven til hele systemet og gi økt besparelse.

Plassering av tørrkjøler

Første forslag var i nordenden av fyrhuset, men der ligger oljetank som vil kunne komme i konflikt. Derfor foreslår vi plassering på nordøstre hjørne av fyrhuset. Det vil redusere parkeringen noe med en langsgående plassering, dette er tenkt for å ikke blokkere stien som går der. Se skisse under, og mer om tørrkjøler i eget kapittel.



Detaljer om valgt løsning

Om varmepumpene

- Dette anlegget er beregnet med 11 stk. varmepumper Thermia Mega XL på til sammen 968 KW.
- Varmepumpene arbeider sammen som en enhet med felles styring. Dette gjør at man alltid har optimal effekt tilgjengelig og at gangtid på kompressorer blir tilnærmet lik. Dette er en økonomisk og teknisk optimal løsning.

Inverterstyring

- Varmepumpene er inverterstyrt (trinnløst regulerbare) fra 22 KW opptil full effekt, dette gjør at kompressor alltid arbeider så nære optimalt turtall som mulig noe som sikrer optimal energibesparelse.

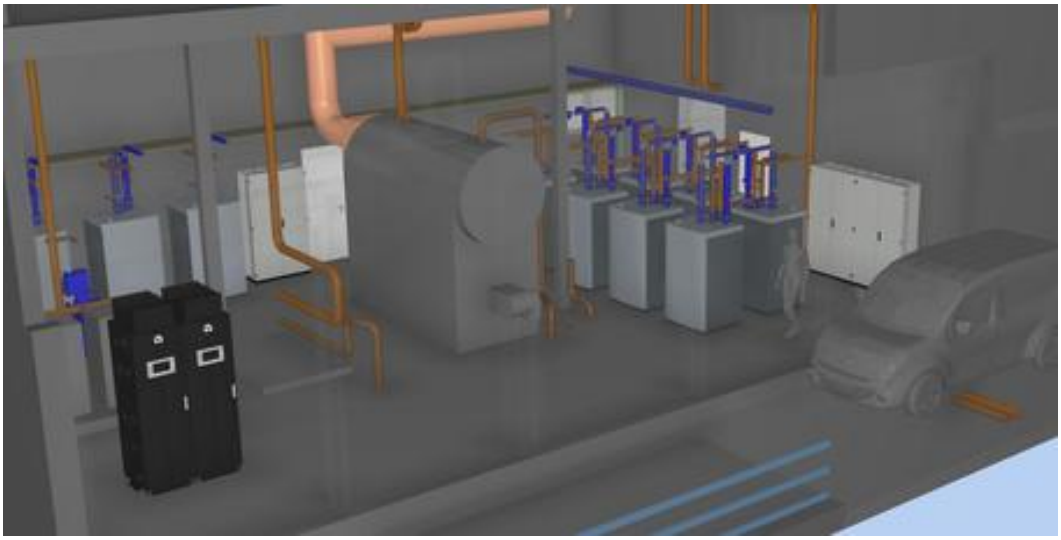
Styring av kompressor / levert temperatur.

- Disse varmepumpene har en fordel da selve kompressoren også styres av hjernen til varmepumpen, det betyr at den aldri beveger seg utenfor grenseverdier som kan gå utover levetiden, men også får lov til å ligge veldig nære grensen. Det gjør at disse varmepumpene kan levere ca. 5 grader høyere temperatur enn alternative merker (takler returtemperatur på 60 grader) samtidig som de opprettholder lang levetid.





Bildene viser under og etter installasjon av 5 Mega XL i Københavngata 10, installert i 2022. Dette er maskiner vi er fornøyd med og drifter mange av. Hittil i 2025 har vi levert 29 Mega XL på diverse prosjekter.



Tenkt plassering av utstyr i teknisk rom

Energibrønner

- Dette anlegget er beregnet med 20400 meter energibrønner fordelt på energibrønner med ca. 15 meters avstand fra hverandre. Alle berørte områder settes tilbake på følgende måte; asfalt skjæres der vi skal grave og reasfalteres, grøntområder får ny såjord og sådd. Kun noen samlekummer vil få et kumlokk som er synlige etter prosjekt. Kantstein settes tilbake.



Tenkt borehullsplassering ved full energibrønnpark, skisse datert 23.02.2026

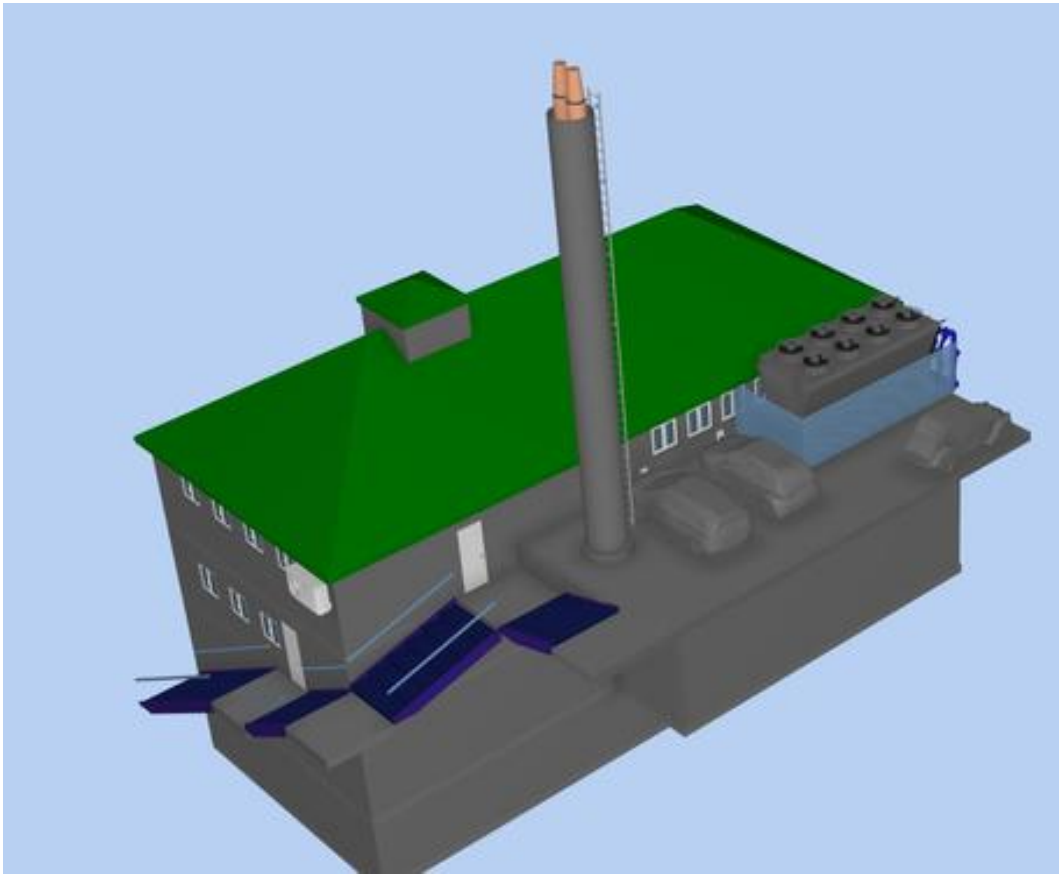
Tørrkjøler

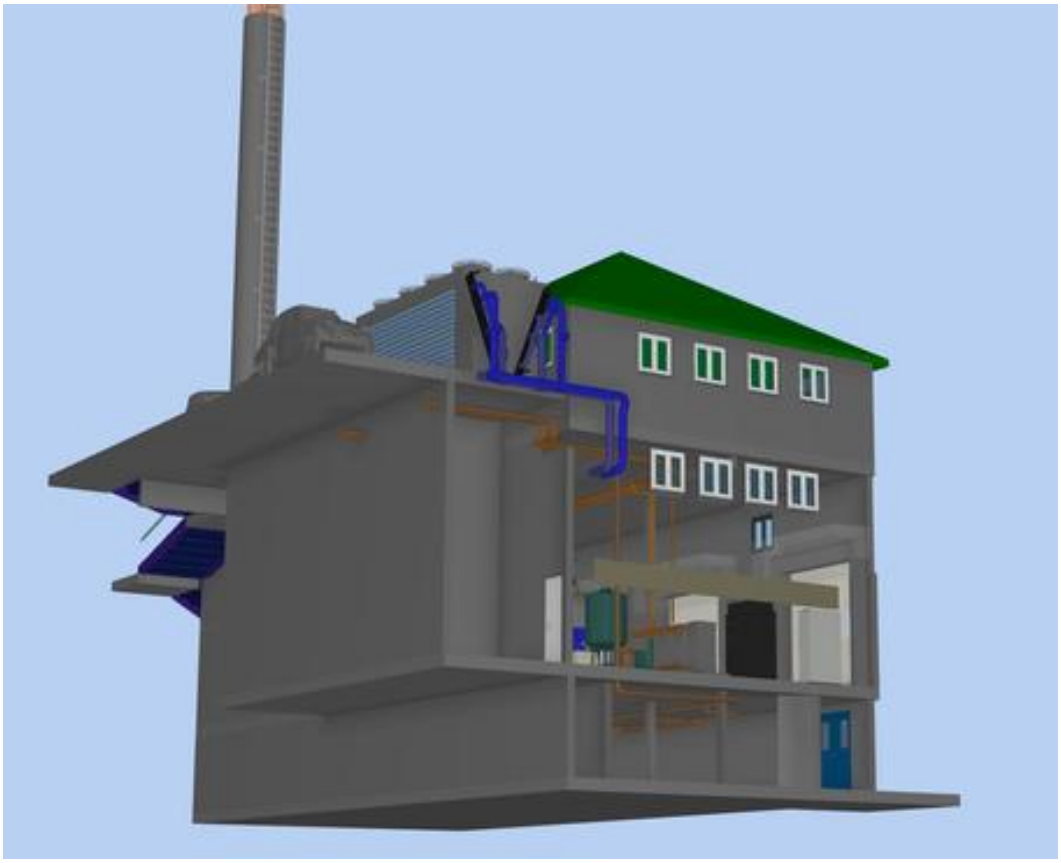
Tørrkjøler som vil være godt egne til dette prosjektet er fra ThermoKey, oppgitt effekt ved 20°C utetemperatur er 690 kW.

. Denne er simulert mot tenkt brønnpark og varmeanlegg, basert på klimadata med timesverdier for området. Vi har også gode målinger fra to identiske tørrkjølere på Lambertseter. Vi tar dere gjerne med for å vise størrelse og lydnivå på disse. På det aktuelle borettslaget skal disse gjerdes inn for å beskytte og skjule disse. Bilder fra prosjektet under og 3D-modellen for Oppsal Borettslag.

Bakdeler med løsningen:

Plassering og lyd. Vi har kalkulert med å plassere denne ved nordøstre hjørne av fyrhuset. De ser mer støyende ut enn de er. Vi har nylig installert 2 identiske tørrkjølere på et borettslag på Lambertseter, der har vi lagt inn 4 justerbare modus; dag/natt/kveld/helg som regulerer pådrag etter ønske og testing. Om dere ønsker kan vi besøke det anlegget og manuelt kjøre disse på alle hastigheter for å gi et inntrykk av støynivået.







1Støpte fundamenter til tørrkjølere Pynten



Tørrkjølere plassert og koblet

24 Pluss SD anlegg for overordnet styring og overvåking av anlegget.

- Det er tilbudt 24 Pluss SD anlegg. Dette er et produkt bygd på Siemens PLS. Systemet er spesialtilpasset for overvåking og drift av varmeanlegg i borettslag / næringsbygg og benyttes til overordnet styring av varmeanlegget. I tillegg gir det en god kontroll med energiforbruk via et særdeles brukervennlig grensesnitt, se utklipp under.

Energimåling

Følgende energimålere er inkludert i tilbudet.

- Tilført energi til varmepumper og elektrokjel
- Forbrukt energi fra fjernvarme (hvis aktuelt)
- Avgitt energi fra varmepumper mot varmeanlegg
- Hentet energi fra tørrkjøler
- Dette muliggjør kontinuerlig overvåking av virkningsgrad på varmepumper og total energi til varme. Av erfaring vet vi at slik overvåking raskt betaler seg inn med tanke på å avdekke eventuelle drifts problemer så fort de oppstår og ikke når man får neste strømregning. I tillegg gir det en unik mulighet for fintuning av anlegget.



Opsjoner

Vi har priset følgende opsjoner:

1. **Vakuumutlufter/vannbehandling**
   Denne sørger for god vannkvalitet i nærvarmenettet og fyller automatisk på ved behov for dette, for å sikre at nytt oksygen blir dratt inn i systemet ved lavt trykk. Enheten rapportert til SD-anlegget og gir alarm ved lekkasjer.

2. **Ombygging av eksisterende el-kjeler for styring**
   Eksisterende el-kjeler har ikke mulighet for å bli trinnstyrt via SD-anlegg. Vi monterer panel og releer for dette internt i el-kjele ved dette tillegget. Det er ikke inkludert ombygging til 400V.

3. **Transformatorer til varmepumper ved 230V**
   Hvis det ikke blir 400 V tilgjengelig (Elvia indikerer at det skal være mulig i vår dialog) trenger varmepumpene hver sin trafo.

4. **Magnetfilter med spylefunksjon**
   Magnetfilteret samler magnetitt, små metallpartikler som sirkulerer i nærvarmenettet og gir slitasje. Enkelt å rense ved å aktivere spylefunksjon.

5. **El-kjele 900 kW**
   Ny el-kjele fra Varmeteknikk, valgfritt 230V/400V, inkludert styring for trinn og strømbegrensning fra SD-anlegg.

6. **Thermia Mega ECO XL varmepumper**
   Dette er et tillegg om dere ønsker varmepumper med lavere GWP, disse drives av en mer miljøvennlig drivgass som er lavere enn standardpumpene. Det krever litt tiltak da denne er brannfarlig. Mer om det i punktet under.

7. **Tiltak for ECO pumper (brannfarlig drivgass)**
   Alle nødvendige tiltak fra ROS-analyse. Som avtrekksventilasjon, varslingssystemer, lekkasjesensorer, ombygging og utføring av sikkerhetsventiler etc.

8. **SD-anlegg i undersentraler**
   Her installeres det energimåler, ny ventil for regulering av varmekurver som muliggjør fjernovervåking, fjernstyring av varmekurver, optimalisering og logg. Per undersentral.

Energiforbruk, økonomi og besparelse

Hvorfor velge varmepumpe?

- **65 % av energien er «gratis»** og dermed upåvirket av fremtidig energipris stigning.
- **Lang levetid:** VP 20 år, energibrønner tilnærmet evig.
- Etter 20 år skal det kun skiftes kompressor i varmepumpen dette er 12-15 % av første gangs investering, deretter kan man kjøre i 20 nye år.
- **Selvfinansierende**. Man sparer mer i energiutgifter enn renter og avdrag på investeringen.
- **Redusert utslipp** av CO2 og ingen lokale NOx utslipp

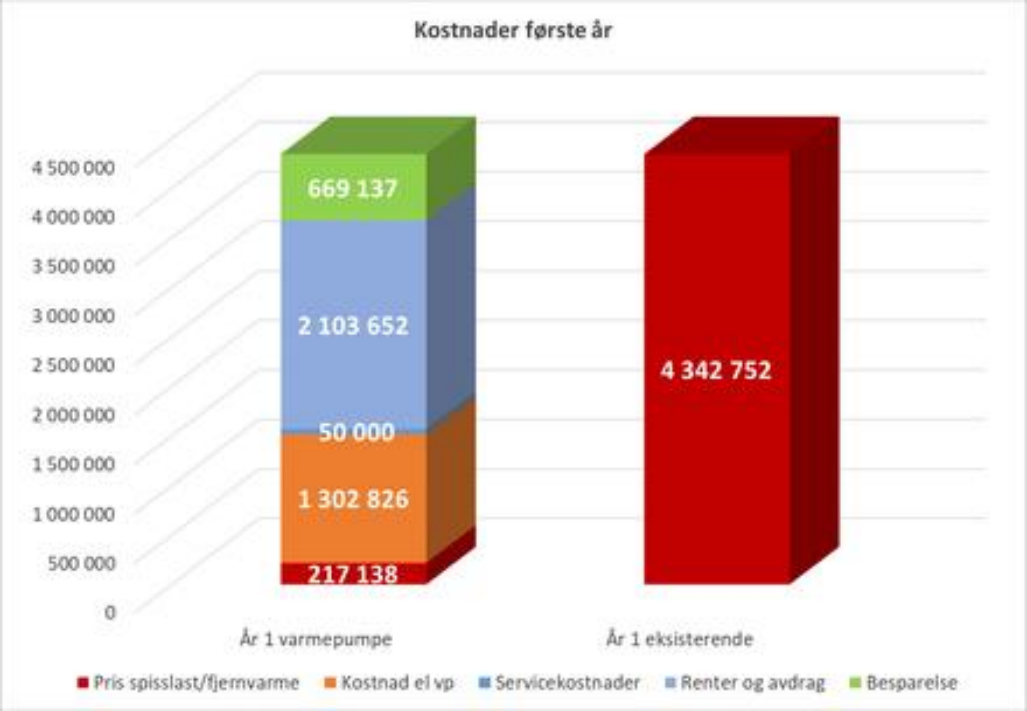
Historisk energiforbruk og besparelse

Historisk, årlig energiforbruk til oppvarming er ifølge tilsendt historikk 3 912 389 kWh.

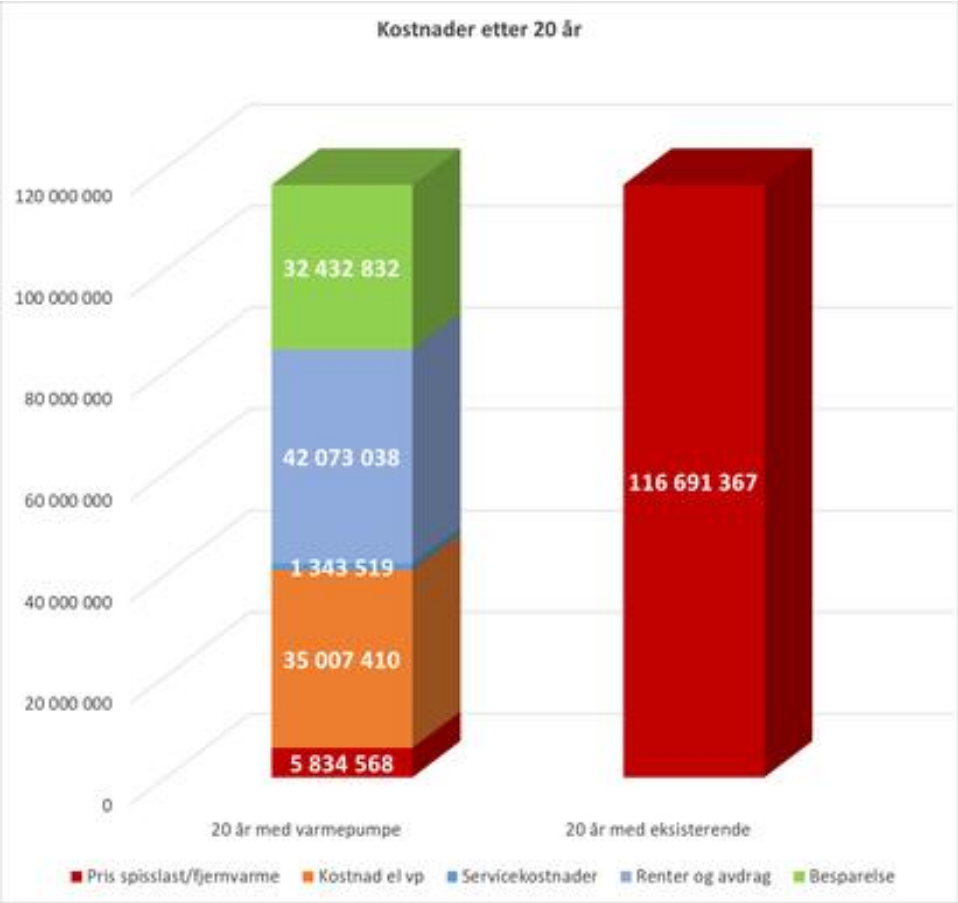
Verdier for økonomisk vurdering

Investering	**27 134 170**
Full belåning, med	**20 års nedbetaling**
Rente	**4,5%**
Energipris	**111 øre/kWh**
Energiprisøkning	**3% årlig**

Økonomi første år



Økonomi 20 år



Gjennomføring og fremdriftsplan

Fremdriftsplan oppstart April 2026



I forslaget over har vi ikke lagt inn sikkerhetsmarginer som vi vil ønske oss ved kontraktsinngåelse, men det er en realistisk plan basert på tilbakemeldinger fra UE. Vi får flere prosjektbestillinger i disse dager, så vi kan ikke låse oss helt til planen før vi nærmer oss kontraktsignering. Ved gjennomføring vil vi uansett fullføre oppgavene som stenger nærvarmenettet og varmeproduksjon utenfor fyringssesong, slik at resten kan gjøres og åpnes underveis i fyring for ingen eller minimale opphold i fyring.

Dråpe Entreprenør AS

Vi i Dråpe har erfaring og spisskompetanse innen denne type varmeanlegg. Vi forestår en totalleveranse, og koordinerer de ressurser vi involverer i prosjektet. Kvalitet og fornøyde kunder er vårt hovedfokus. Våre ansatte innenfor de forskjellige fagområdene er vant til å arbeide sammen for et best mulig sluttresultat. Dette gir høy driftssikkerhet og et effektivt anlegg.

Gjennomføring

Vi i Dråpe Entreprenør har stor forståelse for at dette prosjektet er et viktig valg for Oppsal Borettslag med tanke på fremtidig fyringsøkonomi og driftssikkerhet.
Vi benytter egne rørleggere og elektrikere som kun arbeider med varmeanlegg, da i hovedsak varmepumpeanlegg.

Vi vil gjøre vårt ytterste for at dette skal bli et vellykket prosjekt.

Dråpe Entreprenør har sikkerheten som første prioritet. Dvs at ingen aktiviteter går foran sikkerheten til våre ansatte, de andre rundt oss, eller det ytre miljø.
Selskapet jobber aktivt for å forhindre enhver form for ulykke, helseskade, utslipp til miljøet eller skade på eget eller andres utstyr.
Et sterkt fokus på Kvalitet, Helse, Miljø og Sikkerhet i alle ledd, bidrar til et godt arbeidsmiljø, samt trygge og sunne arbeidsplasser

Andre forutsetninger

- Tilbudet forutsetter at det blir gitt tillatelse fra offentlige myndigheter til boring av energibrønner.
- Kostnader vedrørende godkjenninger, leie av offentlig grunn, avsperringer, gebyrer etc. er ikke inkludert i tilbudet.
- Prisen på energibrønn inkluderer 6 meter foringsrør ned til fast fjell, om det er lengre eller kortere reguleres pris med kr.1000,- eks. mva. pr. meter. (leveres i hele 3 meters lengder)
- Ved utfordrende grunnforhold, rassoner, artesisk brønn eller spesielt store vannmengder kan aktuell boring måtte avbrytes før planlagte boremeter er oppnådd. Totale brønnmeter kan oppnås ved etablering av kompletteringsbrønner på tomten. Merkostnader for etablering av kompletteringsbrønn er ikke inkludert i tilbudet. Ved plassmangel eller spesielt utfordrende forhold kan prosjektet måtte avbrytes før totalt bestilte meter er oppnådd.
- Eventuell pigging / sprenging av fjell / store steiner / betong / asfalt tykkere enn 10 cm er ikke inkludert i tilbudet.
- Plassering av tørrkjøler godkjennes offentlig og internt
- Internettlinje i teknisk rom er ønskelig, hvis det ikke finnes installerer vi 4g-router på vår regning.
- Lisenskostnad 4500 eks. mva. per år for SD-anlegg
- Det tas forbehold om forurensede masser og/eller anleggsvann i grunn der det bores eller graves. Eventuelt tiltaksplan, prøvetaking og sanering er ikke inkludert i tilbudet..
- Eventuell merkostnad til deponering av borekaks, som inneholder type / mengde alunskifer som ikke lar seg levere på standard deponi blir fakturert som ekstra kostnad.
- Det er beregnet fri avrenning av vann fra boring i terreng.
- Det vil bli behov for å bruke store områder ute for anleggsutstyr, opp til 10 stk. containere samtidig, 2 borerigger, 2 kompressorer, 3-5 varebiler.
- Dersom det ikke er mulig å håndtere større mengder overskuddsvann fra boring med standard renseløsning (sedimenterings container og utslipp på eiendommen) må det benyttes et renseanlegg eller tilsvarende løsning, dette er ikke inkludert i tilbudet.
- Tilbudt pris og avtalte tidsfrister er basert på at godkjenninger / leveranser fra offentlig myndighet, nettleverandør etc. ikke er til hinder for planlagt fremdrift. Eventuelt har Dråpe Entreprenør as rett til fristforlengelse.
- Plen tilsåes en gang med frø, det er kunden sitt ansvar å vanne, det gis ikke garanti for gresset. Asfaltering forutsetter at underlag er av tilstrekkelig god kvalitet, hvis det er nødvendig å skifte ut masser vil dette komme som et pristillegg.
- Overgang til varmepumpedrift betinger i utgangspunktet større heteflater på varmeavgivere (radiator/gulvvarme) som følge av at framledningstemperaturen nå vil bli redusert fra 60-70°C til maksimalt 65°C grader. Erfaring over en del år har imidlertid vist at gamle radiatoranlegg som regel er en del overdimensjonert, slik at overgang til varmepumpedrift normalt går helt "smertefritt". Skulle det mot formodning vise seg at noen av de eksisterende varmeavgivere blir for små i forhold til den reduserte framlednings temperaturen, kan man eventuelt erstatte / supplere anlegget med en eller flere viftekonvektorer og/eller radiatorer. Dette er ikke inkludert i tilbudet. Dette anlegget har ifølge dagens shuntstyringer en varmekurve på maks 60°C ved DUT og det skal gå fint med tiltenkt løsning.
- Det forutsettes at dagens shuntventiler, ventiler, sirk.pumper og ekspansjon fungerer som det skal.
- Prisliste for tilleggsarbeider for støping av plugger (om dette anbefales i geoteknisk rapport), vannhåndtering etc. sendes før prosjektoppstart hvor vi opererer med et påslag på ca. 20% (avtales nærmere i kontrakt).

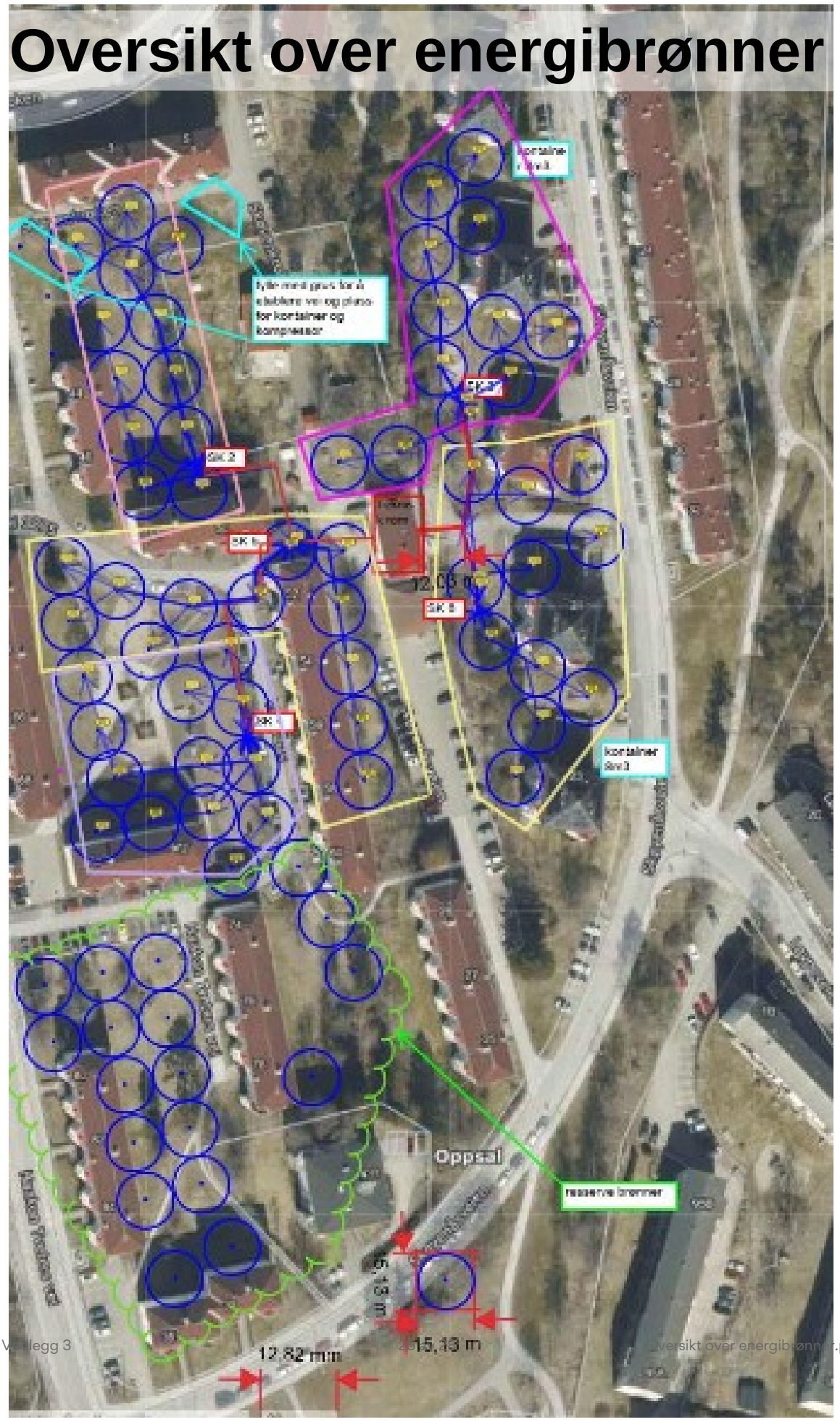
Serviceavtale

- Tilbudt serviceavtale inneholder spesifiserte poster, disse kan velges etter hva som ønskes og / eller hva som velges av opsjoner. Dette vil påvirke prisen.

Vedlegg

Tittel
Pris spesifikasjon
Serviceavtale

Oversikt over energibrønner



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for OPPSAL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948544474
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. mars kl. 21:00 til 26. mars kl. 21:00 og møtet ble avholdt 23. mars 2026, Oppsal samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 268.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Hertaas er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **178**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **82**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Jon Narvestad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **173**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **86**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **178**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **85**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Etablering av bergvarme

Styret fremmer med dette et forslag om å endre tilførsel av varmeleveranse til vårt borettslag fra fjernvarme til bergvarme.

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Styret har undersøkt og fått utarbeidet en plan for etablering av bergvarme i borettslaget. Styret har også innhentet en pris for etablering av bergvarme. Vedlagt finner dere dokumenter med ytterligere informasjon om løsningen. Nedenfor kan du lese en oppsummering av vedleggene, samt annen viktig informasjon.

Forslaget er avhengig av godkjennelse fra kommunen.

Kort historikk:
Styret fikk i 2022 utarbeidet en energioptimaleringsrapport for borettslaget. Ett av punktene som ble vurdert var bergvarme. Den peker på at bergvarme er økonomisk fordelaktig. Det ble dog i rapporten pekt på andre forslag som styret har arbeidet med og der mange har blitt implementert.

Etter at Hafslund Celsio sa opp borettslagets avtale om levering av fjernvarme på slutten av 2024 og erstattet denne med en standardavtale som ble gjeldene fra 1. januar 2026 ble det igjen mer aktuelt med bergvarme.

Styret har det siste året arbeidet tett med Dråpe, som er et firma som spesialiserer seg på bergvarme, for å arbeide frem en løsningen som er tilpasset borettslaget. Det er denne løsnignen som legges frem for generalforsamlingen.

Økonomi:
Kostnaden ved etablering av bergvarme er antatt til 27,36 millioner kroner. Så kommer usikkerhetsavsetning i tillegg. Styret ber generalforsamlingen godkjenne et låneopptak på 34 millioner kroner til prosjektet.

Oppdatering: På beboermøtet i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen ble det ønsket å se på mulighet for å ikke anlegge tørrkjøl. Det vil øke kostnadsrammen med 4 millioner kroner, da det må anlegges flere brønner. Hvis prosjektet blir godkjent, vil styret vil forta en befaring av en eksisterende tørrkjøl der alle beboere vil bli invitert. Styret vil i etterkant avgjøre om det vil bli anlagt tørrkjøl eller ikke.

Etablering av bergvarme vil øke fellesgjelden. Fellesgjeld fordeles etter eierbrøk, som betyr at de minste leilighetene får omtrent 17 500 kroner i økt fellesgjeld, mens de største får omtrent 64 000 kroner.

- Prosjektet vil ikke øke felleskostnadene.

Beregninger viser at prosjektet allerede i første driftsår er selvfinansierende og vil redusere borettslagets kostnader til oppvarming (se vedlagte dokumenter). Det vil dog være en anleggsperiode der borettslaget har kostnader til lån i forbindelse med prosjektet, men uten at anlegget er operativt. I denne perioden vil borettslaget ha noe høyere kostnader til lån. Styrets beregninger tilsier at borettslaget har tilstrekkelig kapital til å dekke dette.

Teknisk løsning:
Viser her spesielt til vedlagte dokumenter.

Det vil etableres omlagt 60 brønner. Det vil brukes en borerigg som etablerer rør 300-400 meter ned i grunnen. Deretter vil det legges rør fra disse brønnene og til fyrhuset/Skøyenåsveien 19b.

Det vil bli etablert en tørrkjøler i direkte tilknytning til fyrhuset. Dette er en teknisk innstallasjon som vil pumpe vann ned i brønnene for å sørge for maksimal utnyttelse av brønnene.

Det vil i utgangspunktet ikke etableres ytterligere teknisk utstyr i hver blokk, eller gjøres arbeidet i blokkene/undersentralene. Det kan dog bli arbeider i hver blokk for innjustering av ny løsning, samt mindre tekniske endringer.

Saksgang videre:
Hvis generalforsamlingen vedtar forslaget vil følgende skje.

1. Det vil bli innhentet prosjektledelse. De vil bidra til å innhente ytterligere anbud på arbeidet, samt bistå i gjennomføringen av arbeidet. Tilbud vil bli godkjent.
2. Det vil bli søkt om tillatelse fra kommunen for etablering av bergvarme.
3. Oppsigelse av avtalen vi i dag har med Hafslund Celcio. Denne har ett års oppsigelsestid.
4. Informasjon ut til beboere.
5. Gjennomføring og etablering.

Konsekvenser:

- Det vil være anleggsarbeid i form av brønnboring og graving på uteområdene. Det er antatt en anleggstid på 4-5 måneder.
- Det vil ikke påvirke varme i leiligheter/oppganger. Prosjektet vil ikke medføre mer eller mindre varme i leilighetene. Styret vil dog samtidig arbeide tett med entreprenør for å undersøke varmetilgang til hver leilighet/oppgang.
- Det vil være støy under arbeidet innenfor normal arbeidstid.

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, som inkluderer å innhente ytterligere anbud på arbeidet. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med egenskapene som er beskrevet i saksteksten, samt gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen og andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å ta opp lån for å finansiere prosjektet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **75**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

OPPSAL BORETTSLAG

S.nr. 120
OPPSAL BORETTSLAG

Velkommen til ordinær generalforsamling i OPPSAL BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 21:00 og lukker 25. mai kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

Det holdes også et frivillig møte 20. 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 generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

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 20. mai på Oppsal samfunnshus

Saker til behandling

1. Konstituering – Valg av møteleder

2. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

4. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

5. Godtgjørelser – Honorar til Styret for perioden 2026-2027

6. Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen for perioden 2025-2026

7. Valg av tillitsvalgte - Styret

8. Valg av tillitsvalgte - Delegerte til OBOS Generalforsamling

9. Valg av tillitsvalgte - Valgkomiteen

10. Forslag A) Presisering i husordensreglenes punkt 30 (forslag fra styret)

11. Forslag B) Presesering i husordensreglenes punkt 16 (forslag fra styret)

12. Forslag C) Isolering av fasadene (forslag fra 2095)

13. Forslag D) Valg (forslag fra 1092)

14. Forslag E) Krav om anbud ved større anskaffelser (forslag fra 2090)

15. Forslag F) Krav om minst tre tilbud ved anskaffelser mellom 300.000 og 1.000.000 kroner (forslag fra 2090)

16. Forslag G) Habilitetskrav ved større anskaffelser (forslag fra 2090)

17. Forslag H) Krav om uavhengig vurdering ved finansiering over 5 millioner kroner (forslag fra 2090)

18. Forslag I) Tiltak i forbindelse med feilparkering (forslag fra styret)

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styreleder Lars Hertaas som møteleder.

Sak 2

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 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.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å bruke Ann-Christin Oveland.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2025 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2025 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. Styrets Årsrapport for 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 for Oppsal BRL.pdf
3. Alpha Revisjon AS - Revisjonsberetning for årsregnskapet 2025 - Oppsal BRL.pdf

---

Sak 5

Godtgjørelser – Honorar til Styret for perioden 2026-2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler å videreføre gjeldende prinsipp, om at generalforsamlingen godkjenner styrehonoraret for kommende periode (som utbetales månedlig i styreperioden frem til neste ordinære generalforsamling)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2026-2027 på kr 830 000,-.
Det utbetales forløpende og månedlig gjennom styreperiode i tråd med gjeldende praksis vedtatt av generalforsamlingen.

Sak 6

Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen for perioden 2025-2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner honorar til valgkomiteen for perioden 2025-2026 kr. 22 000 i tråd med tidligere års praksis.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte - Styret

Viser til Valgkomiteens vedlagte innstilling.

Roller og kandidater

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

- Magnus Bjordal
  Stiller til gjenvalg
- Svein Arild Kjellemo
  Stiller til gjenvalg

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

- Anders Pedersen
  Stiller til gjenvalg
- Birgitte Elena Sætre
  Ny kandidat
- Robin Leite Olaussen
  Stiller til gjenvalg
- Tor Yngve Olsen
  Ny kandidat

Vedlegg

1. Valgkomiteens Innstilling Oppsal Borettslag 2026.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte - Delegerte til OBOS Generalforsamling

Viser til valgkomiteens innstilling vedlagt i sak 7.

Roller og kandidater

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

- Randi Vollmerhaus
- Svein Arild Kjellemo

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

- Lars Hertaas

Sak 9

Valg av tillitsvalgte - Valgkomiteen

Viser til valgkomiteens innstilling vedlagt i sak 7.

Roller og kandidater

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

- Anne Rikstad
  Stiller til gjenvalg
- Knut Cedervall
  Stiller til gjenvalg.
- Leif Holst
  Ny kandidat

Sak 10

Forslag A) Presisering i husordensreglenes punkt 30 (forslag fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag står det i husordensreglenes punkt 30 følgende:

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

Foreslås at siste setning endres slik at teksten blir slik:

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

før søknaden om overlating av bruk. Søknad om bruksoverlating fremsendes skriftlig og elektronisk gjennom den en hver tid gjeldende løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner endring i husordensreglenes punkt 30, slik det fremstår i innkallingen.

Sak 11

Forslag B) Presesering i husordensreglenes punkt 16 (forslag fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag står det i husordensreglenes punkt 16 følgende:

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

Foreslås at siste setning endres slik at teksten blir slik:

16. I våre leiligheter er det kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter og resirkulasjon. Det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe. Det samme gjelder tilkobling av vifte på bad.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner endring av husordensreglenes punkt 16, slik det fremstår i innkallingen.

Sak 12

Forslag C) Isolering av fasadene (forslag fra 2095)

Forslag fremmet av:
2095

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg flyttet inn etter at forrige runde med etterisolering var oppe til avstemning på generalforsamling. Jeg håper at forslaget kan tas opp igjen og ses på med nye øyne, etter erfaringene fra forrige runde. Gjennom vinteren har det på de kaldeste dagene vært kaldt i min leilighet, og jeg ønsker også at muligheten for nye balkonger vurderes på nytt.

Jeg foreslår at styret får fullmakt til å innhente priser på ulike varianter av etterisolering, med og ev. uten bytte av balkonger, som deretter fremlegges for en ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Det er styrets innstilling at en isolering av fasadene vil være fordelaktig for borettslaget som helhet og for den enkelte beboer.

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

Hvis generalforsamlingen vedtar forslaget vil styret innhente priser, samt underlagsdokumentasjon, på følgende 4 løsninger som er gjengitt nedenfor. Det er antatt at det vil medføre noe kostnader for borettslaget i forbindelse med dette arbeidet, estimert til omtrent 100 000 kroner. Løsningene vil bli lagt frem for en ekstraordinær generalforsamling.

Det du her skal stemme over er altså om styret skal innhente tilbud på forskjellige løsninger for etterisolering. Løsningene vil deretter bli fremlagt for generalforsamlingen som vil stemme over om prosjektet skal gjennomføres og eventuelt hvilket alternativ som ønskes.

Følgende løsninger vil bli undersøkt

1. Etterisolering med nye balkonger
2. Etterisolering der dagens balkonger beholdes uten å demoneres
3. Etterisolering der dagens balkonger/balkongbrystning tas ned, fasaden etterisoleres og balkongene/balkongbrystning settes opp igjen.
4. Etterisolering av kun enkelte deler av fasadene (for eksempel enkelte sider av bygg, gavlvegger eller tilsvarende)

Alternativ 1: Etterisolering med nye balkonger
Tilsvarende forslag ble nedstemt på en ekstraordinær generalforsamling i oktober 2024. Det er styrets oppfattelse av at en fullstendig etterisolering vil være positiv for borettslagets eiendom/bygg. Dette er løsningen som gi mest reduksjon av energibruken, sammen med alternativ 3, og som i ble beregnet til rett under 25 % i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling i 2024. Dette alternativet er også det eneste som er beregnet å kunne gi støtte fra enova.

Alterantiv 2: Etterisolering der dagens balkonger beholdes uten å demoneres
Denne løsningen vil gå ut på å etterisolere fasader så godt det lar seg gjøre, men uten å fjerne balkong (verken dekke eller brystning). Det gir kuldebroer inn mot bygget som fagpersoner ikke mener er hensiktsmessig/ønskelig når det først skal utføres et slikt prosjekt.

Alternativ 3: Etterisolering der dagens balkonger/balkongbrystning tas ned, fasaden etterisoleres og balkongene settes opp igjen
Denne løsningen vil medføre at balkongene (eventuelt kun balkongens brystning) tas ned. Fasadene isoleres og balkongene/brystning settes opp igjen slik de er i dag. Balkongene kan bli flytte ut fra fasaden tilsvarende tykkelsen på isoleringen (omtrent 14 cm). Det er usikkert om dagens balkongdekke kan gjenbrukes og i hvilke grad, eller om det må lages nye og tilsvarende balkonger.

Alternativ 4: Etterisolering av kun enkelte deler av fasadene (for eksempel enkelte sider av bygg, gavlvegger eller tilsvarende)
Dette er alternativet som gir minst energibesaprelse. Styret vil bruke eksisterende dokumentasjon vi har fra tidligere energioptimaliseringsrapporter for å se på hvilke vegger som vil være aktuelle og hvilke besparelser/fordeler som oppnås. Dette alterantivet har størst usikkerhet med tanke på pris og besparelse energimessig.

***

Felles for alle løsningene er at etterisoleringsmetoden vil bli utført med isolasjon rett på dagens fasaden. Denne vil så bli dekket med murpuss. Dette vil være omtrent tilsvarende fasade som på fyrhuset/vaskeriet i dag. Farge

og grovhet vil dog kunne velge. Grunnen til at dette er valgt er erfaringen var sist prosjekt, samt for å avgrense innhenting av informasjon/priser for å minimere borettslagets kostnader ved dette.

Styret har ingen anbefaling per nå over hvilket alternativ som burde velges. Styret vil komme med en innstilling hvis denne saken blir vedtatt, og da vil innstillingen ligge ved den ekstraordinære generalforsamlingen som eventuelt skal vedta en gjennomføring av prosjektet.

Styret anbefaler at du stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å innhente priser på ulike varianter av etterisolering. Forslagene vil bli lagt frem på en ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunlkt.

Sak 13

Forslag D) Valg (forslag fra 1092)

Forslag fremmet av:
1092

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at det ved valg av styreleder skal foreligge minst to kandidater.

Minst en av kandidatene skal ikke være sittende styremedlem eller styreleder på tidspunktet for valg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler deg å stemme MOT dette forslaget.

Det er uklart ut i fra forslagsteksten hvordan forslaget skal gjennomføres.

Borettslaget har en valgkomite som arbeider for å finne medlemmer til styret i borettslaget. Valgkomiteen arbeider hvert år for å få frem kandidater til styret. Valgkomiteen innstiller så på den kandidaten som de mener vil gjøre den beste jobben for borettslaget. Samtidig forsøker valgkomiteen å ta hensyn til flere faktorer som kjønnsbalanse, kompetanse og så videre.

Det er med andre ord valgkomiteens jobb å finne èn (1) kandidat til styrets leder. Dette er helt vanlig i organisasjoner der man har valg og en valgkomite.

Så er det slik at enhver andelseier har mulighet til å stille som motkandidat til valgkomiteens innstilling. Andelseiere kan også foreslå en annen kandidat. Det kan gjøres i perioden fra innkallingen blir sendt ut til andelseierene og frem til avstemming starter. I henhold til våre vedtekter skal innkalling til en ordinær generalforsamling skje minst 8 dager før avstemming starter.

Det er i styrets, valgkomiteens og borettslagets interesse at mange melder seg til arbeid i styret. Det er dog behov for god forståelse for driften av borettslaget og tidsbruken som kreves. Dermed er det ikke nødvendigvis heldig å få en styreleder som ikke har vært styremedlem eller varamedlem i borettslaget tidligere. Det er selvfølgelig mulig, men det vil by på utfordringer i et så stort borettslag som vårt.

Styret anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner krav om at det skal være minst to kandidater ved valg av styreleder. Minst en av kandidatene skal ved tidspunktet for valg ikke være sittende styremedlem eller styreleder.

Sak 14

Forslag E) Krav om anbud ved større anskaffelser (forslag fra 2090)

Forslag fremmet av:
2090

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at borettslaget innfører krav om åpen og dokumentert anbudskonkurranse ved kjøp av varer og tjenester med forventet totalverdi over kr 1.000.000 inkl. mva. Terskelverdien kan endres av generalforsamlingen.

Formålet er å sikre markedsmessige priser, god kvalitet og forsvarlig bruk av fellesskapets midler. Erfaring fra både offentlig og privat sektor viser at reell konkurranse ofte gir 10–20 % lavere kostnader sammenlignet med direkteanskaffelser. Ved et prosjekt på 10 millioner kroner kan selv en moderat prisforskjell på 10 % utgjøre 1 million kroner. Dette illustrerer hvor viktig reell konkurranse er for fellesskapets økonomi.

Anbud skal innebære at:

- Oppdraget beskrives skriftlig
- Flere leverandører gis reell mulighet til å levere tilbud
- Det fastsettes tilbudsfrist og tildelingskriterier før tilbud åpnes
- Valg av leverandør begrunnes og protokollføres

For å sikre åpenhet, sporbarhet og bred konkurranse skal styret, der det er praktisk mulig, benytte etablerte anbuds- og konkurranseverktøy eller plattformer, eksempelvis veiledning fra Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ), digitale konkurranseplattformer som Mercell, eller tilsvarende løsninger.

Direkte avtaler uten konkurranse kan kun benyttes ved saklig og dokumentert behov (for eksempel ved akutte skader).

Innsyn og åpenhet

Etter gjennomført konkurranse skal styret sikre åpenhet om prosessen. Andelseiere skal på forespørsel kunne få innsyn i:

- Hvilke leverandører som har levert tilbud
- Hovedtrekkene i tilbudene, herunder totalpris og sentrale betingelser
- Evalueringskriterier og begrunnelse for valgt leverandør

Forretningshemmeligheter og taushetsbelagt informasjon kan unntas fra innsyn.

Styrets innstilling

Styret har allerede i dag retningslinjer som tilsier at anbud skal benyttes for innkjøp som overstiger 200 000 kroner - og styret tilstreber å undersøke flere tilbydere for alle innkjøp der dette relevant. Der anbud ikke benyttes, for eksempel ved akkutte skader, skal dette opplyses om i årsberetningen.

Ved alle større anskaffelser følger styret forslaget ved at det arbeidet beskrives, flere leverandører får mulighet til å delta, det settes frist for innlevering. Når styret så mottar tilbudene blir disse styrebehandlet og en tilbyder velges.

På forespørsel har styret delt ytterligere informasjon med andelseiere som ønsker slik informasjon. Andelseiere har ingen lovfestet rett til innsyn i styreprotokoll eller intern saksbehandling i styret, men styret informerer via elektroniske kanaler i forbindelse med prosjekter.

Med bakgrunn i at grensen i forslaget for anbudskonkurranse er satt til 1 million kroner ber styret deg stemme MOT dette forslaget. Dette da styret allerede har retningslinjer som tilsier at anbud skal benyttes for innkjøp over 200 000 kroner.

Styret anbefaler derfor å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at ovenstående krav til anbud og åpenhet skal gjelde for anskaffelser over vedtatt terskelverdi.

Vedlegg

5. 0120 Oppsal BRL - Retningslinjer for styrearbeid.pdf

Sak 15

Forslag F) Krav om minst tre tilbud ved anskaffelser mellom 300.000 og 1.000.000 kroner (forslag fra 2090)

Forslag fremmet av:
2090

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at borettslaget ved anskaffelser med forventet totalverdi mellom kr 300.000 og kr 1.000.000 inkl. mva. skal:

- Innhente tilbud fra minst tre uavhengige leverandører. Dersom tre tilbud ikke oppnås, skal styret dokumentere hvilke leverandører som er kontaktet og hvorfor konkurransen ikke har gitt tilstrekkelig respons
- Sammenligne tilbudene skriftlig
- Begrunne og protokollføre valg av leverandør

Formålet er å sikre konkurranse og dokumentasjon også ved mellomstore prosjekter.

Regelen gjelder også vesentlige tilleggsarbeider som samlet overstiger terskelverdien. Terskelverdien kan endres av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret har allerede i dag retningslinjer som tilsier at anbud skal benyttes for innkjøp som overstiger 200 000 kroner - og styret tilstreber å undersøke flere tilbydere for alle innkjøp der dette relevant. Der anbud ikke benyttes, for eksempel ved akkutte skader, skal dette opplyses om i årsberetningen.

Ved alle større anskaffelser følger styret forslaget ved at det arbeidet beskrives, flere leverandører får mulighet til å delta, det settes frist for innlevering. Når styret så mottar tilbudene blir disse styrebehandlet og en tilbyder velges.

På forespørsel har styret delt ytterligere informasjon med andelseiere som ønsker slik informasjon. Andelseiere har dog ingen lovfestet rett til innsyn i styreprotokoll eller intern saksbehandling i styret, men styret informerer via elektroniske kanaler i forbindelse med prosjekter.

Med bakgrunn i at grensen i forslaget for anbudskonkurranse er satt til mellom 300 000 kroner og 1 million kroner ber styret deg stemme MOT dette forslaget. Dette da styret allerede har retningslinjer som tilsier at anbud skal benyttes for innkjøp over 200 000 kroner.

Styret anbefaler derfor å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner ovenstående krav om tre tilbud ved anskaffelser mellom kr 300.000 og kr 1.000.000.

Vedlegg

6. 0120 Oppsal BRL - Retningslinjer for styrearbeid.pdf

Sak 16

Forslag G) Habilitetskrav ved større anskaffelser (forslag fra 2090)

Forslag fremmet av:
2090

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre uavhengige og tillitsvekkende beslutninger foreslås følgende:

Ved anskaffelser over vedtatt terskelverdi skal:

- Styremedlemmer erklære eventuelle personlige eller økonomiske bindinger til aktuelle leverandører
- Styremedlemmer med interessekonflikt fratre behandlingen av saken
- Habilitetsvurderinger protokollføres

Styrets innstilling

Styret har forståeslse for tanken bak forslaget. Habilitetskrav er allerede dekket i lovverket som omhandler borettslag (burettslagslova) i kapittel IV. I tillegg har styret egne retningslinjer som tar opp habilitet.

Styret anbefaler derfor at du stemmer MOT forslaget.

I Borettslagslovens kapittel 4 står det skrevet at "Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærståande har ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i".

Styret har også retningslinjer som blir vedtatt årlig når styret konstituerer seg selv etter ordinær generalforsamling. I disse retningslinjene står det at "Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne."

Det vil si at hvis det kommer opp saker der et styremedlem er inhabil, så vil styremedlemme ikke delta i behandlingen av saken og et varamedlem vil ta styremedlemmets plass. Dette protokollføres også i dag.

Styret anbefaler derfor at du stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner ovenstående habilitetskrav for anskaffelser over vedtatt terskelverdi.

Vedlegg

7. 0120 Oppsal BRL - Retningslinjer for styrearbeid.pdf

Sak 17

Forslag H) Krav om uavhengig vurdering ved finansiering over 5 millioner kroner (forslag fra 2090)

Forslag fremmet av:
2090

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved låneopptak eller annen finansiering over kr 5.000.000 foreslås det at:

- Saken fremlegges for generalforsamlingen før endelig beslutning tas.
- Det innhentes minst to alternative tilbud fra uavhengige finansinstitusjoner. (Altså ikke bare OBOS)
- Tilbudene sammenlignes skriftlig (rente, bindingstid, gebyrer og øvrige vilkår).

Dersom borettslaget benytter forretningsfører, herunder OBOS eller annet konsernforbundet selskap, skal tilbud fra disse behandles på lik linje med øvrige aktører og dokumenteres som markedsmessige. Terskelverdien kan endres av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret har stor forståelse for bakgrunnen for forslaget. Forslaget slik det står nå vil være utfordrende med tanke på styrets arbeid og **styret anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget**.

Forslaget består av tre underpunkter. Punkt 2 og 3 gjøres allerede i dag i tråd med styrets retningslinjer der det står at det skal innhentes anbud på "oppdrag eller arbeid som større beløp". Dette altså på samme måte som det innhentes tilbud på selve arbeidet som skal gjøres. Se vedlagte retningslinjer for styrets arbeid.

Til punkt 1: Styret er valgt av generalforsamlingen til å drive borettslaget og sørge for opprettholdelse av eiendommen og eiendommens verdi. Det betyr at styret, blant annet, har ansvaret for å sørge for nødvendig vedlikehold for å opprettholde eiendommen. Det inkluderer også større og kostbare arbeider som må ansees som nødvendig og ligge innenfor vanlig drift og vedlikehold (for eksempel omtekking av tak). Denne fullmakten får styret av generalforsamlingen når det blir valgt. Dette forslaget tre inn i dette ansvaret og skape situasjoner der styret ikke kan gjøre den jobben de er satt til.

Dette gjelder altså arbeider som styret anser som nødvendige. For arbeider som ikke ansees som nødvendige (for eksempel anlegge sykkelskur), er det allerede lover (for eksempel borettslagslova §8-9(1)) som gjør at styret skal fremme slike saker for generalforsamlingen uavhengig av kostnader/låneopptak.

Styret anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner ovenstående krav til uavhengig vurdering ved finansiering (lån) over kr 5.000.000

Vedlegg

8. 0120 Oppsal BRL - Retningslinjer for styrearbeid.pdf

Sak 18

Forslag I) Tiltak i forbindelse med feilparkering (forslag fra styret)

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret får stadig flere og flere henvendelser om ulovlig parkering på borettslagets eiendom. Og styret bruker stadig mer tid på å følge opp disse henvendelsene.

Dette kan være håndverkere eller besøkende, men også beboere uten parkeringsplass. Det blir parkeret utenfor oppmerkede plasser, til hinder for alminnelig ferdsel og i tillegg på oppmerkede plasser som disponeres av andre. Til stor frustrasjon for de som blir rammet.

Styret har vært i kontakt med omliggende borettslag der flere har avtaler med parkeringsselskap. Avtalene har svært forskjellige, men de fleste opplever at de er fornøyd med selskapene. Kostnaden oppgis fra ingenting til 10 000 kroner per år.

Slik det er i dag har styret ingen mulighet til å fjerne feilparkerte biler. I dag sjekker styret registreringsnummer på vegvesen.no. Deretter kontaktes eier av bilen (hvis mulig), hvorpå man ber vedkommende om å flytte bilen (besøkende og håndverkere). Beboere får i tillegg informasjon om at dette er brudd på husordensreglene. Dog er det utfordrende å finne eiere da det er flere og flere som kjører bil som er leaset, leiet eller har bilabonnement.

Styret ber derfor om å få mulighet til å få nødvendig verktøy for å håndheve de parkeringsreglene vi har i borettslaget. Styret ser for seg tiltak som å inngå en avtale med et parkeringsselskap og/eller anlegg

fysiske hindre ved behov (ett slikt eksempel kan være etablereing av bom ved innkjøringen til den store parkeringsplassen ved tbanen, slik at det er kun de med parkeringsplass som får kjøre inn).

Saken er lagt opp slik at du først stemmer FOR eller MOT om det er ønskelig å se på en slik mulighet. I neste steg så stemmer du så for om styret skal undersøke en slik mulighet eller som styret skal få fullmakt til å gjennomføre nødvendig tiltak, herunder for eksempel å etablere en avtale med et eksternt parkeringsselskap.

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag I) Tiltak i forbindelse med feilparkering (forslag fra styret)
- Mot Forslag I) Tiltak i forbindelse med feilparkering (forslag fra styret)

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å IVERKSETTE nødvendige tiltak mot feilparkering. Dette inkluderer å inngå avtale med parkeringsselskap og etablere fysiske hindre (bommer) etter en konkret vurdering.

2. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å UNDERSØKE relevante tiltak mot feilparkering. Det inkluderer både parkeringsselskap og fysiske hindre (bommer). Styret fremmer en sak for en ekstraordinær generalforsamling med forslag til løsning.

OVERSIKT VEDLEGG I SAKER



SAK 4

- Styrets Årsrapport (vedlegg 1)
- Årsregnskap for 2025 (vedlegg 2)
- Alpha revisjon – Revisjonsberetning (vedlegg 3)

SAK 7

- Valgkomiteens innstilling (vedlegg 4)

SAK 14, 15, 16 og 17

- Retningslinjer for Styrearbeid (vedlegg 5)

Styrets Årsrapport for 2025

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
I 2025 er det avholdt 14 styremøter inkludert regnskaps- og budsjettmøte og sendt rundt 5.000 e-poster. Det er også flott at aktivitetsnivået blant varamedlemmene har økt. De er representert på flere styremøter enn tidligere. Viktig for rekrutteringen. Det er avholdt 15 byggemøter med OBOS Prosjekt og entreprenører på dagtid. Åpent styrekontor er også gjennomført rundt 25 ganger med varierende besøkstall. Uansett så ser styret behovet og vil fortsette med dette også i 2026. Det er også gjennomført 2 beboermøter.

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 177 000 kr i ekstra renteinntekter i 2025 (bokført 1.1.26). Mye av dette skyldes oppsigelsen av garantert betaling fra OBOS slik at innbetalinger av felleskostnadene havner på borettslagets rentebærende konto (og ikke hos OBOS). Det igjen skyldes at de aller fleste beboere er flinke til å betale felleskostnadene i god tid før forfall - eller på forfallsdato.

Styret bemerker at det ved ett tilfellet ikke ble utført anbundsrunde for innkjøp som oversteg 200 000 kroner. I henhold til styrets retningslinjer skal da dette opplyses om i årsberetningen. I 2025 ble det oppdaget en stor lekkasje inn i fyrhuset – se eget punkt om arbeid i fyrhuset. Styret tok da kontakt med en entreprenør vi har god erfaring med og som hadde utstyr og mannskap tilgjengelig for rask utbedring. Entreprenøren ble valgt uten anbud, men hadde lagt frem et tilbud for arbeidet. Kostnaden ble 701 875 kroner.

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.

Nye utgangsdører
Våre gamle utgangsdører trengte utskifting da flere og flere viste seg å slå seg og være utette for snøvær og annet vær. Etter noen runder med avstemming på Vibbo med god deltakelse og masse engasjement rundt fargevalg, landet vi på olivengrønne dører som i løpet av 2025 erstattet de gamle dørene våre. Palmgren utførte dette arbeidet.

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. Arbeidet ble utført av Prosjektmester.

Utekran Fyrhuset
Det har vært etterspurt en kran til å vaske sykler i borettslaget. Det har nå blitt anlagt ved sykkelreparasjonsstasjonen på nedsiden av fyrhuset/vaskeriet. Denne er styrt ved å benytte den elektroniske nøkkelbrikken. Hold denne inntil leseren og vannet vil være på i 10 minutter (NB det kan ta opp til 1 minutt før vannet begynner å renne). Du trenger altså ikke krannøkkel. Det vil bli montert slangetrommel. Vannet vil være avskrudd vinterstid.

Tak og solceller i langblokkene (Skøyenåsveien 12-32)
Prosjektet ble gjennomført på tiden. Takentreprenør var Henry Hansen og sønn. Solceller og tilhørende utstyr ble levert av ECO-Power. Prosjektleder var OBOS prosjekt.
Underveis i prosjektet ble det oppdaget større utfordringer med takene enn beregnet. Det har medført ekstra kostnader. Alle pipene har blitt murt opp fra under tak igjen, samt at det ble oppdaget råteskader på undertak som måtte utbedres.

Solceller på punktblokkene (Skøyenåsveien 13-23) og tilhørende batteri (utført i 2022)
Batteriene som ble montert i fyrhuset i forbindelse med solcellene har hatt noen driftsutfordringer. Styret har hatt god dialog gjennom året med leverandør. Det endte med at batteriene og utstyr blir byttet slik at dette blir i henhold til det som er bestilt og virker som avtalt. Endringen har ingen direkte ekstra kostnad for borettslaget, men det har blitt nedetid for batteriene som har betydd reduserte inntekter i den perioden.

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

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.

Sykkelskur
I løpet av 2025 har det blitt satt opp tre nye sykkelskur til el-sykkel. Borettslaget har nå seks sykkelskur fordelt rundt i borettslaget med plass til 12 sykler i hvert skur, til sammen 72 plasser. Alle plassene har eget skap med mulighet for å lade batteriene. Dette gjør at man slipper å bære el-sykler opp/ned til kjeller samt å lade batterier i egne leilighet.

Det har også blitt etablert to nye steder hvor MC'er kan parkere.

El-bil ladere
Borettslaget har nå oppunder 100 ladere fordelt på faste plasser og rullerende plasser der bilen må flyttes etter lading. Det ble utført 8830 ladesesjoner og ladet totalt rett under 216 000 kWh i 2025.
De aller fleste lader uten utfordringer, men det har vist seg at noen av de eldste ladeboksene har noen utfordringer. Styret har derfor arbeidet med å få på plass ny teknisk løsning for kommunikasjon/nettverk til ladeboksene. Dette er antatt klart i løpet av januar 2026. Samtidig har utfordringene gjort at det har blitt byttet ut en del ladebokser.

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. Resultatet av disse målingene vil bli publisert på et senere tidspunkt. Styret takker for forståelsen og medgjørligheten til beboere som har mottatt utstyret.

Brannvern
Den årlige brannvernsrunden er gjennomført, og styret takker igjen for samarbeidsvilligheten blant våre beboere. Dette er viktig arbeid for at vi alle skal bo trygt og ha det nødvendige utstyret i orden. Av de totalt 598 andeler vi har i borettslaget har 403 andeler blitt kontrollert. Det er veldig hyggelig å kunne meddele at ingen av de kontrollerte andelene manglet røykvarsler. 8 andeler manglet brannslukningsapparat. Oppsummert kan vi se dette mot fjoråret hvor 391 andeler ble kontrollert, 4 andeler manglet røykvarslere og 6 andeler manglet brannslukningsapparat. Styret oppfordrer alle til å delta i neste års brannvernsrunde og å avtale andre tidspunkter med vaktmesterne dersom oppsatt tid ikke skulle passe.
Styret minner samtidig om at det er andelseiers ansvar å ha godkjent varsle- og slukkeutstyr i leiligheten.

Hjertestarter
Etter tilbakemelding fra beboere har det blitt kjøpt inn hjertestarter. Denne er plassert rett innenfor døra til vaskeriet. Du må benytte den elektroniske nøkkelen din for å få tilgang (alle nøkkelbrikker har tilgang til vaskeriet).

Sykkeloblater
Etter selvsyn samt flere henvendelser i en lengre periode om hensatte sykler så besluttet styret å innføre årlig merking av sykler som benytter våre fellesarealer ute og inne til parkering. En modell som flere borettslag på Oppsal benytter og som driftes av OVS er tatt i bruk. Dette medfører at vi må merke om med nye oblater årlig.

Gjenbrukstelt, vårdugnad samt kjeller- og loftsrydding
Ordningen med gjenbrukstelt ble også videreført våren 2025. Fire gjenbrukstelt var utplassert i borettslaget fra fredag 25. april til onsdag 30. april, på de samme stedene som tidligere. Beboere kan plassere ut fullt brukbare ting som ev. kan brukes av andre, og samtidig ta med seg ting som andre har plassert der. Populært med eget telt for klær og sko. Styret får gode tilbakemeldinger fra beboerne. Nytt i år var at sykler også var med i gjenbruksaksjonen - sykler ble plassert i sykkelstativer ved Haakon Tveters vei 80. Årets vårdugnad ble holdt fredag 29. april. Det var bra oppmøte av positive beboere, og så godt som hele borettslagets uteområder fikk en fin oppgradering. Som tidligere ble det avsluttet med sosialt samvær med grilling på den store lekeplassen. Kjeller- og loftsrydding ble også gjennomført, komprimatorbilene kjørte de to vanlige rutene onsdag 30. april. Ordningen med gjenbrukstelt ble også gjennomført på høsten 2025, telt ble utplassert 22. september, og komprimatorbilene kjørte 25. september. Styret får gode tilbakemeldinger, spesielt fra beboere som besøker teltene.

Det oppleves dog at det hensettes og oppbevares mye i fellesarealer både på loft og i kjeller. Dette skaper utforende situasjoner for beboere og vaktmester. Samtidig som dette ikke er i tråd med husordensreglene. Borettslaget betaler hvert år store summer for å få dette fjernet. Styret oppfordrer alle til å lagre ting i egen bod, eventuelt selge eller kaste gjenstander.

Markedsdag
Tradisjonen tro ble det i år også invitert til markedsdag i borettslaget, tidlig i september. Tilbydere fra nærmiljøet og blant våre kjente samarbeidspartnere hadde med seg gode tilbud, det var mat og drikke servert av dyktige frivillige fra borettslaget og ikke minst hoppeslott. Markedsdag er en hyggelig dag for å treffes og være sammen på den store lekeplassen, og selv om det ikke var et stort jubileum i år, så var det en festdag verdt å gjenta ved neste anledning.

Telia / ny internett og tv avtale
Tv og internettavtalen borettslaget har med Telia er fornyet og varer nå til februar 2029.
Avtalen gir ytterligere muligheter for internetthastigheter. TV2 play er inkludert og det er også mulig bruke poeng til å velge ytterligere kanaler eller strømmetjenester. Avtalen, som tidligere, gjør at det ikke skal være nødvendig å betale for ekstratjenester for å få levert «grunnleggende» tv og internett. Du har dog mulighet til

å bestille både strømmetjenester, høyere kapasitet på internett, sportskanaler og så videre via Telia.

Våren startet dog ikke så bra for Telia. En lang konflikt med TV2 gjorde at vi ikke hadde tilgang til TV2 sine kanaler i en lang periode.

Styret anbefaler alle å gjennomgå behovet for tilleggstjenester med den nye avtalen.

Dronesjekk av tak
Oppsal vaktmestersentral benytter nå drone for å inspisere våre tak. Dette skjer hver høst og vår og legger grunnlaget for arbeidet/vedlikeholdet som utføres på våre tak. Inspeksjon ved drone er et effektivt tiltak som reduserer behovet for personer på våre tak, samt at når man først er på taket er det kjent hva som skal gjøres.

Nytt på lekeplassen
Det har skjedd en del nytt på den store lekeplassen. Deler av hekken som er plantet rundt lekeplassen ble byttet på reklamasjon, da den som opprinnelig ble plantet ikke klarte seg. I tillegg er huskestativet byttet, og det er blitt gjort vedlikehold av andre apparater.

Det ble også bygget et skur til leker slik at det blir lettere å holde det ryddig på lekeplassen, samt en kasse til mindre leker ved sandkassa.
Den store sandkassa har blitt redusert i størrelse og fått ytterligere sand. Dette er gjort for å skille huskesone og lekesone. Videre er det også satt opp stolper for sol og regnskydd over sandkassa. Skjermingen vil være påsatt sommerstid.

Uteområdene våre
Det har blitt gjort mye arbeid på uteområdene våre. Styret sin policy er at når man feller ett tre så plantes det inn ett nytt.

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. Denne hekken hadde dog ikke den kvaliteten som var forespeilet og visnet. Dette ble reklamert på og ny hekke plantet.
Styret setter stor pris på tilbakemeldinger og innspill fra beboere vedørende 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.

Beredskap
Styret har startet arbeidet med å se på tilfluktsrommene vi har i borettslaget. Per i dag er det kun lovkrav på ett av disse, da de resterende ikke lenger har status som tilfluktsrom. Styret ser likevel på alle tilfluktsrommene helhetlig. I første omgang handler dette om å sørge for at dører og luker er fungerende. Så vurderes det ytterligere arbeid for å istandsette disse, samt evt. behov for utstyr.
I tillegg gjøres det større arbeider i fyrhuset for å sikre stabil og trygg leveranse av sentralvarme. Dette går både på å forsterke ting som pumper, men også det elektriske anlegget og herunder mulighet for drift hvis strømmen forsvinner.

Generalforsamling
I forkant av generalforsamlingen var det et beboermøte hvor sakene på generalforsamlingen ble gjennomgått.

Lobbyvirksomhet
Styret har også hatt møte med byrådsavdelingen for Miljø og Samferdsel hvor dagsorden var "hva som fungere og ikke fungerer når det kommer til støtteordninger for borettslag". Vi holdt en times presentasjon i Rådhuset om emnet. Ble godt mottatt av byråkratiet. Også Klima og Miljøminister Bjelland Eriksen har personlig fått overlevert et skriv fra oss. Dette omhandlet utfordringene borettslaget har ovenfor Elvia (vi er tre gårds- og bruksnummer) når det gjelder samhandling internt i borettslaget av strøm - kort fortalt.

Styret har også vært i kontakt med kommunen angående akebakken som ligger mellom Skøyenåsveien 33-35 og Oppsal senter. Det har kommet en del henvendelser, og styremedlemmer har også observert en del farlige situasjoner der det har blitt akt ut i veien. Dialogen har dessverre ikke gitt resultater da kommunen ikke ønsket å "tilrettelegge for aking" ved å gjøre tiltak som vil gjøre akingen tryggere.

El-sparkesykler
I våres og nå utover sommeren har hensetting av leide el-sparkesykler blitt et voksende problem. Styret har vært og er i kontakt med de tre selskapene som opererer i Oslo. Også en meningsmåling på VIBBO er utført. Her fremkommer det tydelig at styret bør søke å finne løsninger som medfører noen få, men sentrale steder for parkering av disse i vårt nærområde.
Resultatet er foreløpig at 2 av selskapene har satt opp geofensing, mens ett selskap fortsetter å tillate parkering overalt. Det har resultert i at det har blitt tauet inn flere elsparkesykler.

Hafslund Celsio krav
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.

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 de det gjelder til å ta kontakt. Kun slik kan vi se på hvilke muligheter det er for å bedre dette.

I løpet av 2025 ble også avtalen vi har om leveranse av fjernvarme endret slik at borettslag fra 1.1.2026 har en standardavtale for borettslag. Denne er i utgangspunkt en dyrere avtale enn den vi hadde. Dog har Norgespris kommet som gjør at kostnadene for borettslagets del ikke vil stige som antatt.

Arbeid i fyrhuset/vaskeriet
Det har vært gjort mye arbeid i fyrhuset i år for å sikre trygg og stabil leveranse av fjernvarme.
Det startet med å få tilgjengeliggjort et avsperret rom. Det ble fjernet mye betong. Når dette ble tilgjengelig, ble det oppdaget en stor lekkasje fra grunnen over. Det gjorde at parkeringsplassen foran vaskeriet måtte graves opp og tettes. I tillegg ble det oppdaget at det var kastet farlig avfall i en jordkjeller i dette avsperrede rommet. Dette ble fjernet før rommet ble satt i stand.
Så er det gjort om på sentralvarmesystemet. Det gjør at vi har feiltoleranse på pumpesiden – som vil si at hvis en pumpe stopper å virke eller trenger vedlikehold, så vil varmeleveranse fortsette uten reduksjon.

Så er alt det elektriske bytte ut. Det er klargjort for at viktige pumper og annet kan kjøres på batteridrift. Det gjør at ved et strømbrudd eller fjernvarmebrudd så vil det fortsatt leveres varme. Dog er det slik at det er pumper i hver blokk som går på strøm og som per nå ikke har mulighet til å kjøre på batteri. Styret arbeider med en løsning for å sikre dette.

Beboertilbud
Øvingslokalet i fyrhuset er blitt et populært tilbud. Her kan du søke om tilgang for å øve på instrument eller sang. Rommet er åpent fra 07-23 hver dag. Øvingslokale er i daglig bruk og ligger i fyrhuset/vaskeriet.

Vaskeriet er godt brukt.

Det finnes treningsapparater mellom vaskeriet og Haakon Tveters vei 50. Disse er opplyst og kan benyttes fritt av alle.

Dekk og mc lagring i fyrhuset
Dette er et populært tilbud som fylles opp hvert år. Styret økte kapasiteten i 2025 slik at enda flere kan nye godt av dette tilbudet. Her finnes også jekk for de som ønsker å bytte dekk selv.

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

Hagelag
Det har blitt opprettet et hagelag i borettslaget, for beboere som ønsker å bidra med uteområdene våre. Hagelaget har tatt initiativ til å plante mer av bærbusker og frukttrær rundt om i borettslaget, og målet er å videreutvikle våre flotte grøntområder på en inkluderende og bærekraftig måte, med blant annet pallekasser for planting av grønnsaker eller annet, samt vedlikehold av grøntarealer. Er du interessert i å delta, ta kontakt med styret.

Julegrantenning
Første søndag i advent var det julegrantenning i borettslaget. I et lite opphold mellom sluddbygene hadde de mange oppmøtte glede av gløgg og pepperkaker og ikke

minst kjempefin korsang. Borettslaget helt egne blandakor og noen av barna sang oss inn i julestemning.

Vaktmestersentralen
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.

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.

Annet
Det oppleves en del hærverk i form av tagging. Det skjer på avfallsnedkastene, sykkelskurene og barnevognhusene. Vaktmester er raskt på for å dokumentere dette og fjerne dette. Hærverket blir politianmeldt.
Styret tar gjerne imot tilbakemeldinger hvis det er noen som har sett noe.

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.

Budsjett 2026 Ytterligere informasjon finner du her:
https://vibbo.no/oppsal/nyheter/2025-11-14-budsjett-for-2026-nji4nmey

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

OPPSAL BORETTSLAG
ORG.NR. 948544474, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-221 896**	**1 598 810**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 945 431	407 686
Tilbakeføring av avskrivning	17	1 156 302	833 210
Fradrag for gjennomført påkostn.		-3 010 980	-188 863
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-1 279 572	-418 313
Avgang anl.midler		0	40 250
Tillegg for nye langsiktige lån	21	58 155 971	45 726 232
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-42 059 758	-48 622 992
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	20,22	22 900	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 871	-3 160
Tilbakeførte renter miljøfond		3 160	3 143
Økning egenkapital i fellesanlegg	16	-80 921	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	402 101
Økning av aksjekapital/andelskapital	20	100	0
Tillegg for salg av ny andel	20	3 835 383	0
Renter trukket fra salg av ny andel	20	-4 976	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 790 307**	**-1 820 706**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 568 411**	**-221 896**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 595 172	2 638 681
Kortsiktig gjeld		-3 026 761	-2 860 577
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 568 411**	**-221 896**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	30 595 208	28 384 426	30 570 000	32 950 000
Vaskeri	9	76 038	74 394	65 000	65 000
Ladeinntekter elbil		415 807	449 809	450 000	450 000
Andre inntekter	3	247 039	172 432	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**31 334 092**	**29 081 062**	**31 105 000**	**33 485 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-191 696	-196 246	-190 000	-165 000
Styrehonorar	5	-1 092 500	-740 000	-770 000	-830 000
Avskrivninger	17	-1 156 302	-833 210	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 750	-29 500	-31 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-445 195	-428 070	-452 000	-480 000
Konsulenthonorar		-59 570	-18 316	-185 000	-230 000
Drift og vedlikehold	7	-22 437 489	-5 751 594	-37 630 000	-3 160 000
Forsikringer		-2 098 802	-1 801 923	-2 256 000	-2 180 000
Kommunale avgifter	8	-4 992 340	-4 236 978	-5 140 000	-5 505 000
Ladekostnader EL-bil		-7 120	-847	0	0
Kostnader sameie	16	-2 814 310	-3 541 083	-3 300 000	-3 045 000
Energi/fyring	10	-5 028 734	-5 197 037	-4 800 000	-5 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 282 775	-2 351 073	-2 450 000	-2 720 000
Andre driftskostnader	11	-1 621 194	-1 407 034	-2 045 000	-1 355 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-44 236 776**	**-26 532 910**	**-59 249 000**	**-25 300 000**
DRIFTSRESULTAT		**-12 902 684**	**2 548 152**	**-28 144 000**	**8 185 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	403 303	285 869	0	0
Finanskostnader	13	-2 446 049	-2 426 335	-4 276 000	-2 700 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 042 747**	**-2 140 466**	**-4 276 000**	**-2 700 000**
ÅRSRESULTAT		**-14 945 431**	**407 686**	**-32 420 000**	**5 485 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	407 686		
Fra opptjent egenkapital:		-14 945 431	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	73 752 941	73 752 941
Rehabilitering	15	4 342 278	1 331 298
Tomt		7 507 659	7 507 659
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	297 623	216 702
Andre varige driftsmidler	17	1 981 809	1 858 538
Aksjer og andeler	18	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		189 922	130 379
SUM ANLEGGSMIDLER		**88 072 331**	**84 797 617**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140 130	95 654
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 432
Andre kortsiktige fordringer	19	3 011	14 225
Driftskonto OBOS-banken		531 800	1 366 208
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 800	0
Sparekonto OBOS-banken		3 878 431	1 164 612
SUM OMLØPSMIDLER		**4 595 172**	**2 642 131**
SUM EIENDELER		**92 667 503**	**87 439 747**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 598 * 100	20	59 800	59 700
Opptjent egenkapital	20	29 808 598	40 923 622
SUM EGENKAPITAL		**29 868 398**	**40 983 322**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	56 713 793	40 617 580
Borettsinnskudd	22	2 870 500	2 847 600
Annen langsiktig gjeld	23	188 051	127 219
SUM LANGSIKTIG GJELD		**59 772 344**	**43 592 399**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		630 698	507 639
Leverandørgjeld		1 025 710	1 235 462
Skyldige offentlige avgifter	24	57 028	0
Påløpte renter		136 113	15 698
Annen kortsiktig gjeld	25	1 177 211	1 105 227
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 026 761**	**2 864 027**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**92 667 503**	**87 439 747**
Pantstillelse	26	74 583 465	60 402 200
Garantiansvar	16	4 110 682	1 941 957

Oslo, 08.04.2026
Styret i Oppsal Borettslag

Lars Hertaas /s/ *Mai Elise Åkerstrøm Solberg /s/* *Svein Arild Kjellemo /s/*

Magnus L. Bjordal /s/ *Randi Vollmerhaus /s/*

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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

Strøm motorvarmer	65 050
Strøm el-bil	75 130
Felleskostnader	29 163 760
Garasjeleie	244 200
Parkeringsleie	1 047 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**30 595 208**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Stand Markedsdag	5 000
Korreksjon felleskostnader	1 034
Forsikringsoppgjør for 2024	33 500
Ladeinntekter	26 439
Parkeringsleie	3 947
Miljøtilskudd	130 379
Tilbakeførte renter miljøkonto	-3 160
Nettinnbetalinger (diverse beboertilbud)	40 900
Nøkler	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**247 039**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Honorar Valgkomiteen for 2024/2025	-33 000
Arbeidsgiveravgift	-158 696
SUM PERSONALKOSTNADER	**-191 696**

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 2024/2025	-1 092 500
SUM STYREHONORAR	**-1 092 500**

I tillegg har styret fått dekket utlegg til bevertning kr 21 494 (se note for Andre driftskostnader)
Viser ellers til vedtak i generalforsamling 2025 om løpende utbetalinger for 2025/2026.

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1 - Radonmannen AS	-55 527
Byggeteknisk konsulenthonorar - Byggingeniøren AS	-26 250
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-400 000
Andre konsulenthonorar - Noma Arkitekter	-105 300
Administrasjon - Oslo Kommune Plan-Og Bygningsetaten	-79 010
Andre gebyrer - Oslo Kommune Bymiljøetaten	-628
Takarbeider - Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS	-12 238 125
Andre kostnader - Jkm Salg AS	-40 731
Låssystem - Låssenteret AS	-75 244
Hovedentreprenør 1 - Palmgren, Prosjektmester, Steinbakken Entreprenør AS	-6 449 361
Hovedentreprenør 2 - Front Entreprenør AS	-21 875
VVS-arbeider - OAR AS, Pumpemannen AS	-19 712
Elektroinstallatør - Elektrikergruppen AS	-327 188
Rydding - Solid rivetjenester	-39 488
Malerarbeid - Øko-Rent Stabell Renhold	-344 513
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-20 222 951**
Drift/vedlikehold bygninger	-221 030
Drift/vedlikehold VVS	-18 965
Drift/vedlikehold elektro	-328 690
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-738 641
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-120 745
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-136 270
Drift/vedlikehold brannsikring	-263 775
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 681
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-298 172
Egenandel forsikring	-65 250
Kostnader dugnader	-14 319
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-22 437 489**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 019 933
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-1 972 164
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 992 340**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter Vaskeri	76 038
SUM VASKERI	**76 038**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-581 568
Fjernvarme	-4 447 166
SUM ENERGI / FYRING	**-5 028 734**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 540
Container	-143 138
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-118 796
Diverse utstyr	-6 112
Annet driftsmateriale	-8 458
Vaktmestertjenester (utrykninger, tak, «OVS dag»)	-55 450
Vakthold	-10 196
Renhold ved firmaer	-1 052 188
Andre driftskostnader	-27 760
Kontor- og datarekvisita	-2 828
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 983
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 111
Andre kontorkostnader	-21 903
Kontingenter	-119 600
Bank- og kortgebyr	-8 539
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-32 593
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 621 194**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	200 177
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 652
Renter av sparekonto i OBOS-banken	179 090
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 364
Andre renteinntekter	8 020
SUM FINANSINNTEKTER	**403 303**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-Banken	-1 034 026
Pantegjeldsrenter OBOS-Banken	-338 586
Pantegjeldsrenter OBOS-Banken	-631 705
Pantegjeldsrenter OBOS-Banken	-440 093
Rentekostnad fra fordelingsregnskap	-1 640
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 446 049**

NOTE 14
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**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
REHABILITERING

Arbeid i forbindelse med ny andel	1 331 298
SUM REHABILITERING	**1 331 298**

Aktiveres i 2026

REHABILITERING II

Solcellepanel 2025	**3 010 980**
SUM REHABILITERING II	**3 010 980**

Det vil komme flere kostnader vedr. solcellepanel i 2026

NOTE 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 14,86% deler av Oppsal Vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral og utgjør kr 4 110 682.
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". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Kostpris	30 289	
Avskrevet tidligere	-30 288	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sentrifuge		
Kostpris	25 064	
Avskrevet tidligere	-25 063	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	102 835	
Avskrevet tidligere	-102 834	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	32 273	
Avskrevet tidligere	-32 272	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	30 663	
Avskrevet tidligere	-30 662	
Avskrevet i år	-1	
		0

Vaskemaskin nr. 5		
Kostpris	30 664	
Avskrevet tidligere	-30 663	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 6		
Kostpris	30 664	
Avskrevet tidligere	-30 663	
Avskrevet i år	-1	
		0
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	38 235	
Avskrevet tidligere	-35 586	
Avskrevet i år	-2 649	
		0
Barnevognbokser		
Kostpris	193 750	
Tilgang 2025	59 750	
Avskrevet tidligere	-119 479	
Avskrevet i år	-64 658	
		69 364
Benk		
Tilgang 2024	60 000	
Avskrevet tidligere	-6 000	
Avskrevet i år	-12 000	
		42 000
Ladestasjon 2		
Kostpris	998 408	
Tilgang 2024	265 750	
Tilgang 2025	37 000	
Avskrevet tidligere	-506 582	
Avskrevet i år	-529 200	
		265 376
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2024	865 000	
Avskrevet tidligere	-864 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeapparater		
Kostpris	19 998	
Tilgang 2006	54 813	
Tilgang 2021	402 336	
Tilgang 2022	430 815	
Avskrevet tidligere	-519 177	
Avskrevet i år	-166 622	
		222 163
Sykkelparkeringshus		
Kostpris	768 932	
Tilgang 2024	92 563	
Avskrevet tidligere	-280 241	
Avskrevet i år	-303 263	
		277 991

Sykkelskur x 3		
Tilgang 2025	928 548	
Avskrevet tidligere	-37 830	
		890 718
Lekeplass-skur		
Tilgang 2025	166 875	
Avskrevet i år	-24 373	
		142 502
En ny sirkuleringspumpe i fyrhuset		
Tilgang 2025	87 399	
Avskrevet i år	-15 700	
		71 699
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 981 814**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 156 301**

NOTE 18
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnad desember utflytter fakt i 2026	2 906
Avsatt gebyr og fakturaomkostninger	105
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 011**

NOTE 20
EGENKAPITAL
UTVIDELSE OG SALG AV NY ANDEL I BORETTSLAGET
Oppsal Borettslag har opprettet en ny andel og solgt denne.
Utstedelse av en ny andel anses som en egenkapitaltransaksjon,
Salgssummen er ført mot andelskapital, borettsinnskudd og annen egenkapital (overkurs).
Det utløses ikke skatteplikt ved opprettelse av ny andel.

Oppgjør Salg av andel 135, leil.89	-3 853 407	
Andelskapital nr.135	100	
Innskudd andel 135	22 900	
Netto salg av ny andel		**-3 830 407**

OPPTJENT EGENKAPITAL		
IB 01.01.25	-40 923 622	
Overkurs salg andel	-3 830 407	
Årets resultat 2025	14 945 431	
UB 31.12.25		-29 808 598
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-29 808 598**
Innskutt egenkapital 598*100		-59 800
Sum opptjent egenkapital		-29 808 598
SUM EGENKAPITAL		**-29 868 398**

NOTE 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Grønt lån, Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2025	-20 042 583	
Økning i år	-7 638 682	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	433 633	
		-27 247 632
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2025	-30 474 706	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 008 545	
		-29 466 161
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,22 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2024	-32 636 862	
Nedbetalt tidligere	4 771 515	
Nedbetalt i år	27 865 347	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,12 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2024	-13 089 370	
Nedbetalt tidligere	337 137	
Nedbetalt i år	12 752 233	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-56 713 793**

SUM AVDRAG	**42 059 758**

NOTE 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1959	-2 837 800
Oppskrevet i 1972	-1 410 985
Tilbakeført oppskriving 1972	1 410 985
Økt tidligere leil 1066/1086 i 1988	-9 800
Økt innskudd ved opprettelse av ny andel i 2025	-22 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 870 500**

NOTE 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-188 051
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-188 051**

NOTE 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-41 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 228
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-57 028**

NOTE 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Krav fra Hafslund, styret bestrider kravet	-1 177 211
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 177 211**

NOTE 26
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 847 600
Borettsinnskudd ved opprettelse av ny andel	22 900
Pantelån	56 713 793
TOTALT	**59 584 293**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Oppsal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr. 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 2 Alpha Revisjon AS - Revisjonsberetning for årsregnskapet 2025 - Oppsal BRL.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 30.04.2026

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr. 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 2 Alpha Revisjon AS - 39 AS55 Revisorberetning for årsregnskapet 2025 Original BRL.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

30.04.2026 09:44:46

Signaturmetode

BankID (NO)

Oppsal borettslags valgkomité kommer med følgende innstilling til Ordinær generalforsamling 2026:

Rolle	Navn	Adresse	Styreperiode	Status (ny/gjenvalg/ ikke på valg)
Styreleder	Lars Hertaas	Haakon Tveters vei 48	2025-2027	Ikke på valg
Styremedlem	Randi Vollmerhaus	Haakon Tveters vei 58	2025-2027	Ikke på valg
Styremedlem	Magnus Bjordal	Haakon Tveters vei 50	2026-2028	På gjenvalg
Styremedlem	Svein Arild Kjellemo	Haakon Tveters vei 74	2026-2028	På gjenvalg
Styremedlem	Mai Elise Solberg	Haakon Tveters vei 48	2025-2027	Ikke på valg
Varamedlem	Robin Leite Olaussen	Skøyenåsveien 15	2026-2027	På gjenvalg
Varamedlem	Anders Pedersen	Skøyenkroken 9	2026-2027	På gjenvalg
Varamedlem	Birgitte Elena Sætre	Haakon Tveters vei 40	2026-2027	Ny
Varamedlem	Tor Yngve Olsen	Skøyenåsveien 32	2026-2027	Ny
Valgkomité	Anne Rikstad	Skøyenåsveien 20	2026-2027	På gjenvalg
Valgkomité	Knut Cedervall	Haakon Tveters vei 49	2026-2027	På gjenvalg
Valgkomité	Leif Holst	Haakon Tveters Vei 48	2026-2027	Ny
Delegert OBOS generalforsamling	Randi Vollmerhaus	Haakon Tveters vei 58	2026-2027	På gjenvalg
Delegert OBOS generalforsamling	Svein Arild Kjellemo	Haakon Tveters vei 74	2026-2027	På gjenvalg
Varadelegert OBOS generalforsamling	Lars Hertaas	Haakon Tveters vei 48	2026-2027	På gjenvalg

Retningslinjer for styrearbeid i Oppsal borettslag

I styremøte er følgende retningslinjer for styrearbeid i borettslaget vedtatt.

Formålet med retningslinjene
Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets tillitsvalgte. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv.

Forvalteransvar for fellesmidler
De tillitsvalgte forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Tillitsvalgtes lojalitet til boligselskapet
De tillitsvalgte skal ivareta selskapets interesser og kan i anledning rettshandel for laget ikke ta imot godtgjørelse av andre enn boligselskapet.
Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling.

Tillitsvalgtes habilitet
Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf. lov om borettslag § 8 - 14 og eierseksjonsloven § 42. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk
For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for boligselskapet. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret setter en grense på 200 000 kroner. Alle oppdrag over denne sum skal det innhentes anbud/tilbud. Det skal videre ikke inngås avtaler – uansett beløp - som ikke har en definert sluttdato eller sluttidspunkt, og avtaler skal ikke ha en klausul om automatisk forlengelse. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i lagets årsberetning.

Taushetsplikt og innsynsrett
De tillitsvalgte er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold. (Jf. også borettslagsloven § 13 - 1 om taushetsplikt). Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i . Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater
Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom årsmøtets fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutningsmyndighet å ansette medarbeidere på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller vanskelig kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfeller det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og honorar til tillitsvalgte utover det årsmøtet har vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder. For å unngå uheldig kobling av ulike roller, bør tillitsvalgte som ansettes på hel-/deltid eller honoreres for enkeltoppgaver i boligselskapet med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000,- , vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt av årsmøtet.
Ved møter og arrangementer som varer utover 4 timer bør faktiske kostnader til bevertning ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal fremgå av særskilt konto i selskapets regnskap.

Attestasjon og anvisning av utbetalinger - bruk av kontantutbetalinger
Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjennelse av at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Selskapets leder/nestleder og ytterligere ett styremedlem har anvisningsrett i fellesskap. På første styremøte etter årsmøtet bør det vedtas hvilket styremedlem som sammen med lederen skal forestå anvisning. Attestasjon og anvisning skal foretas ved at det signeres med fullt navn, ikke med initialer.
Ingen kan alene anvise for utbetalinger til seg selv. Alle utbetalinger til tillitsvalgte skal inntas i styreprotokollen uansett beløp.

Personlig adferd
De tillitsvalgte opptrer på vegne av boligselskapet. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere og leverandører og offentlige myndigheter.

Forholdet til offentligheten
Når tillitsvalgte på vegne av boligselskapet opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at boligselskapet og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade selskapet, strøket eller bomiljøet.

Retningslinjer for styrearbeid i Oppsal borettslag

I styremøte er følgende retningslinjer for styrearbeid i borettslaget vedtatt.

Formålet med retningslinjene
Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets tillitsvalgte. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv.

Forvalteransvar for fellesmidler
De tillitsvalgte forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Tillitsvalgtes lojalitet til boligselskapet
De tillitsvalgte skal ivareta selskapets interesser og kan i anledning rettshandel for laget ikke ta imot godtgjørelse av andre enn boligselskapet.
Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling.

Tillitsvalgtes habilitet
Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf. lov om borettslag § 8 - 14 og eierseksjonsloven § 42. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk
For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for boligselskapet. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret setter en grense på 200 000 kroner. Alle oppdrag over denne sum skal det innhentes anbud/tilbud. Det skal videre ikke inngås avtaler – uansett beløp - som ikke har en definert sluttdato eller sluttidspunkt, og avtaler skal ikke ha en klausul om automatisk forlengelse. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i lagets årsberetning.

Taushetsplikt og innsynsrett
De tillitsvalgte er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold. (Jf. også borettslagsloven § 13 - 1 om taushetsplikt). Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i . Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater
Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom årsmøtets fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutningsmyndighet å ansette medarbeidere på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller vanskelig kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfeller det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og honorar til tillitsvalgte utover det årsmøtet har vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder. For å unngå uheldig kobling av ulike roller, bør tillitsvalgte som ansettes på hel-/deltid eller honoreres for enkeltoppgaver i boligselskapet med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000,- , vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt av årsmøtet.
Ved møter og arrangementer som varer utover 4 timer bør faktiske kostnader til bevertning ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal fremgå av særskilt konto i selskapets regnskap.

Attestasjon og anvisning av utbetalinger - bruk av kontantutbetalinger
Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjennelse av at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Selskapets leder/nestleder og ytterligere ett styremedlem har anvisningsrett i fellesskap. På første styremøte etter årsmøtet bør det vedtas hvilket styremedlem som sammen med lederen skal forestå anvisning. Attestasjon og anvisning skal foretas ved at det signeres med fullt navn, ikke med initialer.
Ingen kan alene anvise for utbetalinger til seg selv. Alle utbetalinger til tillitsvalgte skal inntas i styreprotokollen uansett beløp.

Personlig adferd
De tillitsvalgte opptrer på vegne av boligselskapet. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere og leverandører og offentlige myndigheter.

Forholdet til offentligheten
Når tillitsvalgte på vegne av boligselskapet opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at boligselskapet og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade selskapet, strøket eller bomiljøet.

Retningslinjer for styrearbeid i Oppsal borettslag

I styremøte er følgende retningslinjer for styrearbeid i borettslaget vedtatt.

Formålet med retningslinjene
Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets tillitsvalgte. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv.

Forvalteransvar for fellesmidler
De tillitsvalgte forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Tillitsvalgtes lojalitet til boligselskapet
De tillitsvalgte skal ivareta selskapets interesser og kan i anledning rettshandel for laget ikke ta imot godtgjørelse av andre enn boligselskapet.
Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling.

Tillitsvalgtes habilitet
Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf. lov om borettslag § 8 - 14 og eierseksjonsloven § 42. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk
For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for boligselskapet. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret setter en grense på 200 000 kroner. Alle oppdrag over denne sum skal det innhentes anbud/tilbud. Det skal videre ikke inngås avtaler – uansett beløp - som ikke har en definert sluttdato eller sluttidspunkt, og avtaler skal ikke ha en klausul om automatisk forlengelse. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i lagets årsberetning.

Taushetsplikt og innsynsrett
De tillitsvalgte er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold. (Jf. også borettslagsloven § 13 - 1 om taushetsplikt). Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i . Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater
Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom årsmøtets fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutningsmyndighet å ansette medarbeidere på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller vanskelig kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfeller det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og honorar til tillitsvalgte utover det årsmøtet har vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder. For å unngå uheldig kobling av ulike roller, bør tillitsvalgte som ansettes på hel-/deltid eller honoreres for enkeltoppgaver i boligselskapet med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000,- , vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt av årsmøtet.
Ved møter og arrangementer som varer utover 4 timer bør faktiske kostnader til bevertning ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal fremgå av særskilt konto i selskapets regnskap.

Attestasjon og anvisning av utbetalinger - bruk av kontantutbetalinger
Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjennelse av at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Selskapets leder/nestleder og ytterligere ett styremedlem har anvisningsrett i fellesskap. På første styremøte etter årsmøtet bør det vedtas hvilket styremedlem som sammen med lederen skal forestå anvisning. Attestasjon og anvisning skal foretas ved at det signeres med fullt navn, ikke med initialer.
Ingen kan alene anvise for utbetalinger til seg selv. Alle utbetalinger til tillitsvalgte skal inntas i styreprotokollen uansett beløp.

Personlig adferd
De tillitsvalgte opptrer på vegne av boligselskapet. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere og leverandører og offentlige myndigheter.

Forholdet til offentligheten
Når tillitsvalgte på vegne av boligselskapet opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at boligselskapet og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade selskapet, strøket eller bomiljøet.

Retningslinjer for styrearbeid i Oppsal borettslag

I styremøte er følgende retningslinjer for styrearbeid i borettslaget vedtatt.

Formålet med retningslinjene
Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets tillitsvalgte. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv.

Forvalteransvar for fellesmidler
De tillitsvalgte forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Tillitsvalgtes lojalitet til boligselskapet
De tillitsvalgte skal ivareta selskapets interesser og kan i anledning rettshandel for laget ikke ta imot godtgjørelse av andre enn boligselskapet.
Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling.

Tillitsvalgtes habilitet
Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf. lov om borettslag § 8 - 14 og eierseksjonsloven § 42. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk
For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for boligselskapet. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret setter en grense på 200 000 kroner. Alle oppdrag over denne sum skal det innhentes anbud/tilbud. Det skal videre ikke inngås avtaler – uansett beløp - som ikke har en definert sluttdato eller sluttidspunkt, og avtaler skal ikke ha en klausul om automatisk forlengelse. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i lagets årsberetning.

Taushetsplikt og innsynsrett
De tillitsvalgte er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold. (Jf. også borettslagsloven § 13 - 1 om taushetsplikt). Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i . Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater
Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom årsmøtets fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutningsmyndighet å ansette medarbeidere på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller vanskelig kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfeller det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og honorar til tillitsvalgte utover det årsmøtet har vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder. For å unngå uheldig kobling av ulike roller, bør tillitsvalgte som ansettes på hel-/deltid eller honoreres for enkeltoppgaver i boligselskapet med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000,- , vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt av årsmøtet.
Ved møter og arrangementer som varer utover 4 timer bør faktiske kostnader til bevertning ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal fremgå av særskilt konto i selskapets regnskap.

Attestasjon og anvisning av utbetalinger - bruk av kontantutbetalinger
Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjennelse av at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Selskapets leder/nestleder og ytterligere ett styremedlem har anvisningsrett i fellesskap. På første styremøte etter årsmøtet bør det vedtas hvilket styremedlem som sammen med lederen skal forestå anvisning. Attestasjon og anvisning skal foretas ved at det signeres med fullt navn, ikke med initialer.
Ingen kan alene anvise for utbetalinger til seg selv. Alle utbetalinger til tillitsvalgte skal inntas i styreprotokollen uansett beløp.

Personlig adferd
De tillitsvalgte opptrer på vegne av boligselskapet. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere og leverandører og offentlige myndigheter.

Forholdet til offentligheten
Når tillitsvalgte på vegne av boligselskapet opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at boligselskapet og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade selskapet, strøket eller bomiljøet.

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2026 for Oppsal borettslag

Organisasjonsnummer: 948544474
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 20. mai kl. 21:00 til 25. mai kl. 08:00 og møtet ble avholdt 20. mai 2026, Oppsal Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 258.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamling:

1. Konstituering – Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner styreleder Lars Hertaas som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **185**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **67**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. 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: **187**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **70**
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.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å bruke Ann-Christin Oveland.

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

Antall stemmer for vedtaket: **189**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **69**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2025 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2025 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **178**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **79**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Godtgjørelser – Honorar til Styret for perioden 2026-2027

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler å videreføre gjeldende prinsipp, om at generalforsamlingen godkjenner styrehonoraret for kommende periode (som utbetales månedlig i styreperioden frem til neste ordinære generalforsamling)

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2026-2027 på kr 830 000,-.
Det utbetales forløpende og månedlig gjennom styreperiode i tråd med gjeldende praksis vedtatt av generalforsamlingen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **154**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen for perioden 2025-2026

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner honorar til valgkomiteen for perioden 2025-2026 kr. 22 000 i tråd med tidligere års praksis.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **178**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **70**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte - Styret

Viser til Valgkomiteens vedlagte innstilling.

Styremedlemmer for 2 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Bjordal (159 stemmer)
Svein Arild Kjellemo (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Bjordal
Svein Arild Kjellemo

Varamedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Robin Leite Olaussen (140 stemmer)
Tor Yngve Olsen (149 stemmer)
Anders Pedersen (137 stemmer)
Birgitte Elena Sætre (156 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robin Leite Olaussen
Tor Yngve Olsen
Anders Pedersen
Birgitte Elena Sætre

8. Valg av tillitsvalgte - Delegerte til OBOS Generalforsamling

Viser til valgkomiteens innstilling vedlagt i sak 7.

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Arild Kjellemo (150 stemmer)
Randi Vollmerhaus (156 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Arild Kjellemo
Randi Vollmerhaus

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Hertaas (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Hertaas

9. Valg av tillitsvalgte - Valgkomiteen

Viser til valgkomiteens innstilling vedlagt i sak 7.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Cedervall (149 stemmer)
Leif Holst (157 stemmer)
Anne Rikstad (153 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Cedervall
Leif Holst
Anne Rikstad

10. Forslag A) Presisering i husordensreglenes punkt 30 (forslag fra styret)

I dag står det i husordensreglenes punkt 30 følgende:

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

Foreslås at siste setning endres slik at teksten blir slik:

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner endring i husordensreglenes punkt 30, slik det fremstår i innkallingen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **190**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag B) Presesering i husordensreglenes punkt 16 (forslag fra styret)

I dag står det i husordensreglenes punkt 16 følgende:

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

Foreslås at siste setning endres slik at teksten blir slik:

16. I våre leiligheter er det kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter og resirkulasjon. Det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe. Det samme gjelder tilkobling av vifte på bad.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner endring av husordensreglenes punkt 16, slik det fremstår i innkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **185**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **64**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag C) Isolering av fasadene (forslag fra 2095)

Fremmet av: 2095

Jeg flyttet inn etter at forrige runde med etterisolering var oppe til avstemning på generalforsamling. Jeg håper at forslaget kan tas opp igjen og ses på med nye øyne, etter erfaringene fra forrige runde. Gjennom vinteren har det på de kaldeste dagene vært kaldt i min leilighet, og jeg ønsker også at muligheten for nye balkonger vurderes på nytt.

Jeg foreslår at styret får fullmakt til å innhente priser på ulike varianter av etterisolering, med og ev. uten bytte av balkonger, som deretter fremlegges for en ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling
Det er styrets innstilling at en isolering av fasadene vil være fordelaktig for borettslaget som helhet og for den enkelte beboer.

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

Hvis generalforsamlingen vedtar forslaget vil styret innhente priser, samt underlagsdokumentasjon, på følgende 4 løsninger som er gjengitt nedenfor. Det er antatt at det vil medføre noe kostnader for borettslaget i forbindelse med dette arbeidet, estimert til omtrent 100 000 kroner. Løsningene vil bli lagt frem for en ekstraordinær generalforsamling.

Det du her skal stemme over er altså om styret skal innhente tilbud på forskjellige løsninger for etterisolering.
Løsningene vil deretter bli fremlagt for generalforsamlingen som vil stemme over om prosjektet skal gjennomføres og eventuelt hvilket alternativ som ønskes.

Følgende løsninger vil bli undersøkt

1. Etterisolering med nye balkonger
2. Etterisolering der dagens balkonger beholdes uten å demoneres
3. Etterisolering der dagens balkonger/balkongbrystning tas ned, fasaden etterisoleres og balkongene/balkongbrystning settes opp igjen.
4. Etterisolering av kun enkelte deler av fasadene (for eksempel enkelte sider av bygg, gavlvegger eller tilsvarende)

Alternativ 1: Etterisolering med nye balkonger
Tilsvarende forslag ble nedstemt på en ekstraordinær generalforsamling i oktober 2024. Det er styrets oppfattelse av at en fullstendig etterisolering vil være positiv for borettslagets eiendom/bygg. Dette er løsningen som gi mest reduksjon av energibruken, sammen med alternativ 3, og som i ble beregnet til rett under 25 % i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling i 2024. Dette alternativet er også det eneste som er beregnet å kunne gi støtte fra enova.

Alterantiv 2: Etterisolering der dagens balkonger beholdes uten å demoneres
Denne løsningen vil gå ut på å etterisolere fasader så godt det lar seg gjøre, men uten å fjerne balkong (verken dekke eller brystning). Det gir kuldebroer inn mot bygget som fagpersoner ikke mener er hensiktsmessig/ønskelig når det først skal utføres et slikt prosjekt.

Alternativ 3: Etterisolering der dagens balkonger/balkongbrystning tas ned, fasaden etterisoleres og balkongene settes opp igjen
Denne løsningen vil medføre at balkongene (eventuelt kun balkongens brystning) tas ned. Fasadene isoleres og balkongene/brystning settes opp igjen slik de er i dag. Balkongene kan bli flytte ut fra fasaden tilsvarende tykkelsen på isoleringen (omtrent 14 cm). Det er usikkert om dagens balkongdekke kan gjenbrukes og i hvilke grad, eller om det må lages nye og tilsvarende balkonger.

Alternativ 4: Etterisolering av kun enkelte deler av fasadene (for eksempel enkelte sider av bygg, gavlvegger eller tilsvarende)
Dette er alternativet som gir minst energibesaprelse. Styret vil bruke eksisterende dokumentasjon vi har fra tidligere energioptimaliseringsrapporter for å se på hvilke vegger som vil være aktuelle og hvilke besparelser/fordeler som oppnås. Dette alterantivet har størst usikkerhet med tanke på pris og besparelse energimessig.

***

Felles for alle løsningene er at etterisoleringsmetoden vil bli utført med isolasjon rett på dagens fasaden. Denne vil så bli dekket med murpuss. Dette vil være omtrent tilsvarende fasade som på fyrhuset/vaskeriet i dag. Farge og grovhet vil dog kunne velge. Grunnen til at dette er valgt er erfaringen var sist prosjekt, samt for å avgrense innhenting av informasjon/priser for å minimere borettslagets kostnader ved dette.

Styret har ingen anbefaling per nå over hvilket alternativ som burde velges. Styret vil komme med en innstilling hvis denne saken blir vedtatt, og da vil innstillingen ligge ved den ekstraordinære generalforsamlingen som eventuelt skal vedta en gjennomføring av prosjektet.

Styret anbefaler at du stemmer FOR dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å innhente priser på ulike varianter av etterisolering. Forslagene vil bli lagt frem på en ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunlkt.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **129**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag D) Valg (forslag fra 1092)

Fremmet av: 1092

Det foreslås at det ved valg av styreleder skal foreligge minst to kandidater.

Minst en av kandidatene skal ikke være sittende styremedlem eller styreleder på tidspunktet for valg.

Styrets innstilling
Styret anbefaler deg å stemme MOT dette forslaget.

Det er uklart ut i fra forslagsteksten hvordan forslaget skal gjennomføres.

Borettslaget har en valgkomite som arbeider for å finne medlemmer til styret i borettslaget. Valgkomiteen arbeider hvert år for å få frem kandidater til styret. Valgkomiteen innstiller så på den kandidaten som de mener vil gjøre den beste jobben for borettslaget. Samtidig forsøker valgkomiteen å ta hensyn til flere faktorer som kjønnsbalanse, kompetanse og så videre.

Det er med andre ord valgkomiteens jobb å finne èn (1) kandidat til styrets leder. Dette er helt vanlig i organisasjoner der man har valg og en valgkomite.

Så er det slik at enhver andelseier har mulighet til å stille som motkandidat til valgkomiteens innstilling. Andelseiere kan også foreslå en annen kandidat. Det kan gjøres i perioden fra innkallingen blir sendt ut til andelseierene og frem til avstemming starter. I henhold til våre vedtekter skal innkalling til en ordinær generalforsamling skje minst 8 dager før avstemming starter.

Det er i styrets, valgkomiteens og borettslagets interesse at mange melder seg til arbeid i styret. Det er dog behov for god forståelse for driften av borettslaget og tidsbruken som kreves. Dermed er det ikke nødvendigvis heldig å få en styreleder som ikke har vært styremedlem eller varamedlem i borettslaget tidligere. Det er selvfølgelig mulig, men det vil by på utfordringer i et så stort borettslag som vårt.

Styret anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner krav om at det skal være minst to kandidater ved valg av styreleder. Minst en av kandidatene skal ved tidspunktet for valg ikke være sittende styremedlem eller styreleder.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **141**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Forslag E) Krav om anbud ved større anskaffelser (forslag fra 2090)

Fremmet av: 2090

Det foreslås at borettslaget innfører krav om åpen og dokumentert anbudskonkurranse ved kjøp av varer og tjenester med forventet totalverdi over kr 1.000.000 inkl. mva. Terskelverdien kan endres av generalforsamlingen.

Formålet er å sikre markedsmessige priser, god kvalitet og forsvarlig bruk av fellesskapets midler. Erfaring fra både offentlig og privat sektor viser at reell konkurranse ofte gir 10–20 % lavere kostnader sammenlignet med direkteanskaffelser. Ved et prosjekt på 10 millioner kroner kan selv en moderat prisforskjell på 10 % utgjøre 1 million kroner. Dette illustrerer hvor viktig reell konkurranse er for fellesskapets økonomi.

Anbud skal innebære at:

- Oppdraget beskrives skriftlig

- Flere leverandører gis reell mulighet til å levere tilbud
- Det fastsettes tilbudsfrist og tildelingskriterier før tilbud åpnes
- Valg av leverandør begrunnes og protokollføres

For å sikre åpenhet, sporbarhet og bred konkurranse skal styret, der det er praktisk mulig, benytte etablerte anbuds- og konkurranseverktøy eller plattformer, eksempelvis veiledning fra Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ), digitale konkurranseplattformer som Mercell, eller tilsvarende løsninger.

Direkte avtaler uten konkurranse kan kun benyttes ved saklig og dokumentert behov (for eksempel ved akutte skader).

Innsyn og åpenhet

Etter gjennomført konkurranse skal styret sikre åpenhet om prosessen. Andelseiere skal på forespørsel kunne få innsyn i:

- Hvilke leverandører som har levert tilbud
- Hovedtrekkene i tilbudene, herunder totalpris og sentrale betingelser
- Evalueringskriterier og begrunnelse for valgt leverandør

Forretningshemmeligheter og taushetsbelagt informasjon kan unntas fra innsyn.

Styrets innstilling
Styret har allerede i dag retningslinjer som tilsier at anbud skal benyttes for innkjøp som overstiger 200 000 kroner - og styret tilstreber å undersøke flere tilbydere for alle innkjøp der dette relevant. Der anbud ikke benyttes, for eksempel ved akkutte skader, skal dette opplyses om i årsberetningen.

Ved alle større anskaffelser følger styret forslaget ved at det arbeidet beskrives, flere leverandører får mulighet til å delta, det settes frist for innlevering. Når styret så mottar tilbudene blir disse styrebehandlet og en tilbyder velges.

På forespørsel har styret delt ytterligere informasjon med andelseiere som ønsker slik informasjon. Andelseiere har ingen lovfestet rett til innsyn i styreprotokoll eller intern saksbehandling i styret, men styret informerer via elektroniske kanaler i forbindelse med prosjekter.

Med bakgrunn i at grensen i forslaget for anbudskonkurranse er satt til 1 million kroner ber styret deg stemme MOT dette forslaget. Dette da styret allerede har retningslinjer som tilsier at anbud skal benyttes for innkjøp over 200 000 kroner.

Styret anbefaler derfor å stemme MOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at ovenstående krav til anbud og åpenhet skal gjelde for anskaffelser over vedtatt terskelverdi.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **123**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Forslag F) Krav om minst tre tilbud ved anskaffelser mellom 300.000 og 1.000.000 kroner (forslag fra 2090)

Fremmet av: 2090

Det foreslås at borettslaget ved anskaffelser med forventet totalverdi mellom kr 300.000 og kr 1.000.000 inkl. mva. skal:

- Innhente tilbud fra minst tre uavhengige leverandører. Dersom tre tilbud ikke oppnås, skal styret dokumentere hvilke leverandører som er kontaktet og hvorfor konkurransen ikke har gitt tilstrekkelig respons
- Sammenligne tilbudene skriftlig
- Begrunne og protokollføre valg av leverandør

Formålet er å sikre konkurranse og dokumentasjon også ved mellomstore prosjekter.

Regelen gjelder også vesentlige tilleggsarbeider som samlet overstiger terskelverdien. Terskelverdien kan endres av generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret har allerede i dag retningslinjer som tilsier at anbud skal benyttes for innkjøp som overstiger 200 000 kroner - og styret tilstreber å undersøke flere tilbydere for alle innkjøp der dette relevant. Der anbud ikke benyttes, for eksempel ved akkutte skader, skal dette opplyses om i årsberetningen.

Ved alle større anskaffelser følger styret forslaget ved at det arbeidet beskrives, flere leverandører får mulighet til å delta, det settes frist for innlevering. Når styret så mottar tilbudene blir disse styrebehandlet og en tilbyder velges.

På forespørsel har styret delt ytterligere informasjon med andelseiere som ønsker slik informasjon. Andelseiere har dog ingen lovfestet rett til innsyn i styreprotokoll eller intern saksbehandling i styret, men styret informerer via elektroniske kanaler i forbindelse med prosjekter.

Med bakgrunn i at grensen i forslaget for anbudskonkurranse er satt til mellom 300 000 kroner og 1 million kroner ber styret deg stemme MOT dette forslaget. Dette da styret allerede har retningslinjer som tilsier at anbud skal benyttes for innkjøp over 200 000 kroner.

Styret anbefaler derfor å stemme MOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner ovenstående krav om tre tilbud ved anskaffelser mellom kr 300.000 og kr 1.000.000.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **119**
Antall blanke stemmer: **73**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Forslag G) Habilitetskrav ved større anskaffelser (forslag fra 2090)

Fremmet av: 2090

For å sikre uavhengige og tillitsvekkende beslutninger foreslås følgende:

Ved anskaffelser over vedtatt terskelverdi skal:

- Styremedlemmer erklære eventuelle personlige eller økonomiske bindinger til aktuelle leverandører
- Styremedlemmer med interessekonflikt fratre behandlingen av saken
- Habilitetsvurderinger protokollføres

Styrets innstilling
Styret har forståeslse for tanken bak forslaget. Habilitetskrav er allerede dekket i lovverket som omhandler borettslag (burettslagslova) i kapittel IV. I tillegg har styret egne retningslinjer som tar opp habilitet.

Styret anbefaler derfor at du stemmer MOT forslaget.

I Borettslagslovens kapittel 4 står det skrevet at "Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærståande har ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i".

Styret har også retningslinjer som blir vedtatt årlig når styret konstituerer seg selv etter ordinær generalforsamling. I disse retningslinjene står det at "Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne."

Det vil si at hvis det kommer opp saker der et styremedlem er inhabil, så vil styremedlemme ikke delta i behandlingen av saken og et varamedlem vil ta styremedlemmets plass. Dette protokollføres også i dag.

Styret anbefaler derfor at du stemmer MOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner ovenstående habilitetskrav for anskaffelser over vedtatt terskelverdi.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **124**
Antall blanke stemmer: **71**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Forslag H) Krav om uavhengig vurdering ved finansiering over 5 millioner kroner (forslag fra 2090)

Fremmet av: 2090

Ved låneopptak eller annen finansiering over kr 5.000.000 foreslås det at:

- Saken fremlegges for generalforsamlingen før endelig beslutning tas.
- Det innhentes minst to alternative tilbud fra uavhengige finansinstitusjoner. (Altså ikke bare OBOS)
- Tilbudene sammenlignes skriftlig (rente, bindingstid, gebyrer og øvrige vilkår).

Dersom borettslaget benytter forretningsfører, herunder OBOS eller annet konsernforbundet selskap, skal tilbud fra disse behandles på lik linje med øvrige aktører og dokumenteres som markedsmessige. Terskelverdien kan endres av generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for bakgrunnen for forslaget. Forslaget slik det står nå vil være utfordrende med tanke på styrets arbeid og **styret anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget**.

Forslaget består av tre underpunkter. Punkt 2 og 3 gjøres allerede i dag i tråd med styrets retningslinjer der det står at det skal innhentes anbud på "oppdrag eller arbeid som større beløp". Dette altså på samme måte som det innhentes tilbud på selve arbeidet som skal gjøres. Se vedlagte retningslinjer for styrets arbeid.

Til punkt 1: Styret er valgt av generalforsamlingen til å drive borettslaget og sørge for opprettholdelse av eiendommen og eiendommens verdi. Det betyr at styret, blant annet, har ansvaret for å sørge for nødvendig vedlikehold for å opprettholde eiendommen. Det inkluderer også større og kostbare arbeider som må ansees som nødvendig og ligge innenfor vanlig drift og vedlikehold (for eksempel omtekking av tak). Denne fullmakten får styret av generalforsamlingen når det blir valgt. Dette forslaget tre inn i dette ansvaret og skape situasjoner der styret ikke kan gjøre den jobben de er satt til.

Dette gjelder altså arbeider som styret anser som nødvendige. For arbeider som ikke ansees som nødvendige (for eksempel anlegge sykkelskur), er det allerede lover (for eksempel borettslagslova §8-9(1)) som gjør at styret skal fremme slike saker for generalforsamlingen uavhengig av kostnader/låneopptak.

Styret anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner ovenstående krav til uavhengig vurdering ved finansiering (lån) over kr 5.000.000
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **110**
Antall blanke stemmer: **71**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Forslag I) Tiltak i forbindelse med feilparkering (forslag fra styret)

Styret får stadig flere og flere henvendelser om ulovlig parkering på borettslagets eiendom. Og styret bruker stadig mer tid på å følge opp disse henvendelsene.

Dette kan være håndverkere eller besøkende, men også beboere uten parkeringsplass. Det blir parkeret utenfor oppmerkede plasser, til hinder for alminnelig ferdsel og i tillegg på oppmerkede plasser som disponeres av andre. Til stor frustrasjon for de som blir rammet.

Styret har vært i kontakt med omliggende borettslag der flere har avtaler med parkeringsselskap. Avtalene har svært forskjellige, men de fleste opplever at de er fornøyd med selskapene. Kostnaden oppgis fra ingenting til 10 000 kroner per år.

Slik det er i dag har styret ingen mulighet til å fjerne feilparkerte biler. I dag sjekker styret registreringsnummer på vegvesen.no. Deretter kontaktes eier av bilen (hvis mulig), hvorpå man ber vedkommende om å flytte bilen (besøkende og håndverkere). Beboere får i tillegg informasjon om at dette er brudd på husordensreglene. Dog er det utfordrende å finne eiere da det er flere og flere som kjører bil som er leaset, leiet eller har bilabonnement.

Styret ber derfor om å få mulighet til å få nødvendig verktøy for å håndheve de parkeringsreglene vi har i borettslaget. Styret ser for seg tiltak som å inngå en avtale med et parkeringsselskap og/eller anlegg fysiske hindre ved behov (ett slikt eksempel kan være etablereing av bom ved innkjøringen til den store parkeringsplassen ved tbanen, slik at det er kun de med parkeringsplass som får kjøre inn).

Saken er lagt opp slik at du først stemmer FOR eller MOT om det er ønskelig å se på en slik mulighet. I neste steg så stemmer du så for om styret skal undersøke en slik mulighet eller som styret skal få fullmakt til å gjennomføre nødvendig tiltak, herunder for eksempel å etablere en avtale med et eksternt parkeringsselskap.

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **121**
Antall stemmer mot saken: **75**
Antall blanke stemmer: **62**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

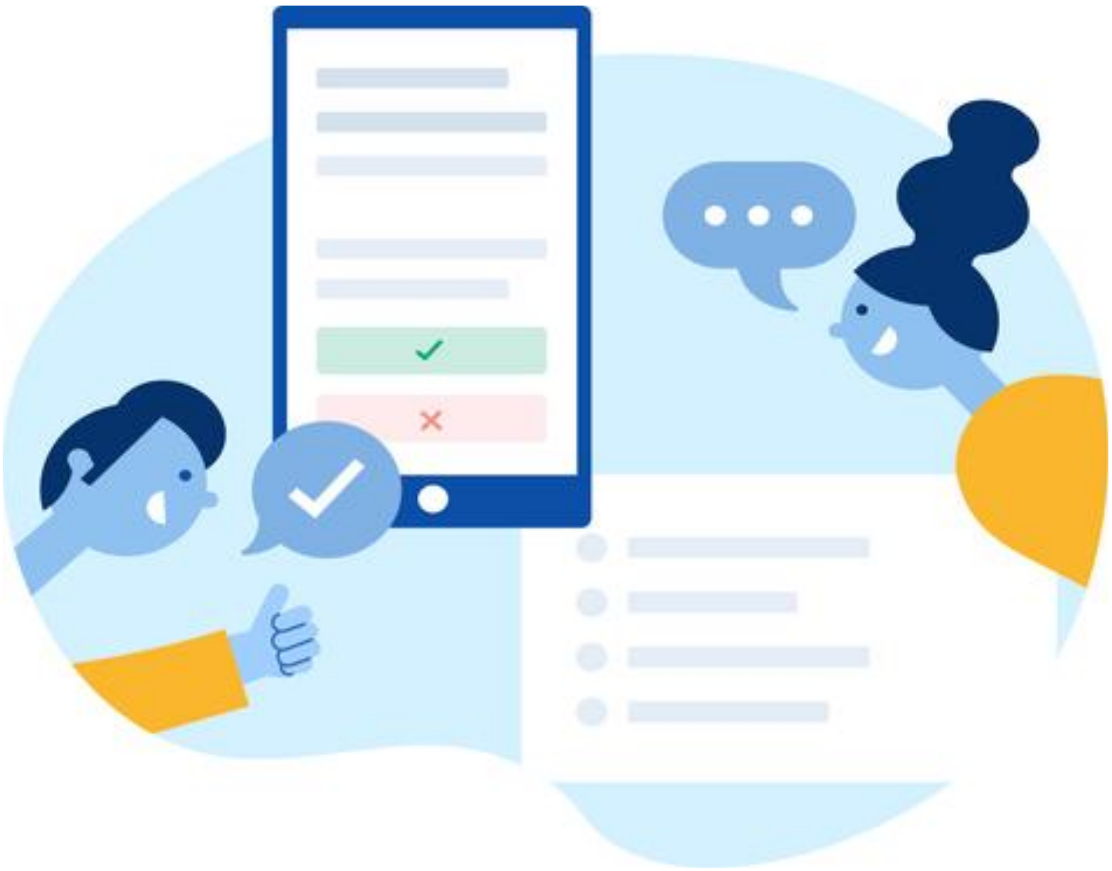
Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å IVERKSETTE nødvendige tiltak mot feilparkering. Dette inkluderer å inngå avtale med parkeringsselskap og etablere fysiske hindre (bommer) etter en konkret vurdering.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å UNDERSØKE relevante tiltak mot feilparkering. Det inkluderer både parkeringsselskap og fysiske hindre (bommer). Styret fremmer en sak for en ekstraordinær generalforsamling med forslag til løsning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **54**
Antall stemmer for vedtak 2: **115**
Antall blanke stemmer: **62**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Ekstraordinært årsmøte 2024

Oppsal Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. januar - 22. januar 2024

Selskapsnummer: 120

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.

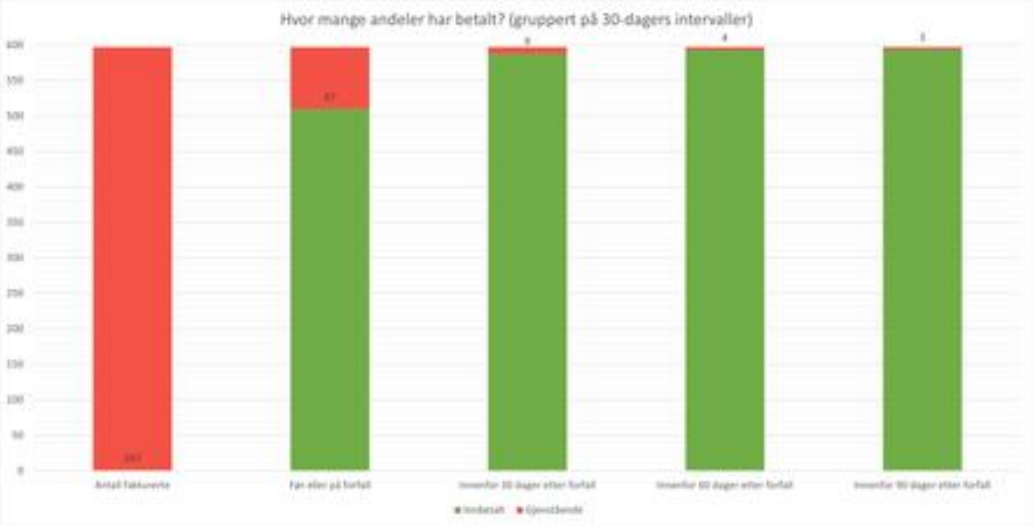
Styret ønsker å spesifisere at forslaget er ikke en godkjennelse for igangsetting av etterisolering, men kun et forprosjekt som skal se på kostnader og gjennomføring. Basert på forprosjektet vil styret ved senere anledning legge frem en sak for generalforsamlingen der selve prosjektet vil tas opp og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

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

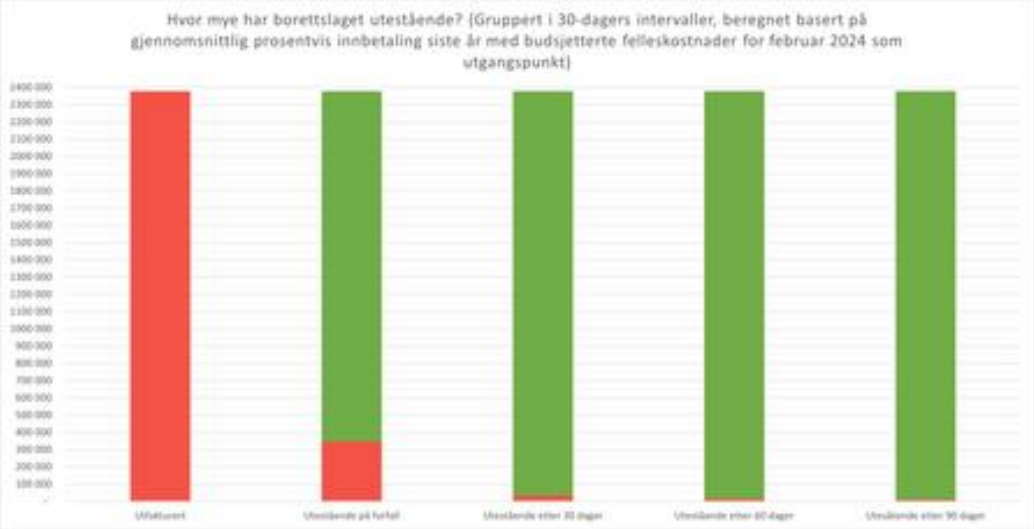
Forslag til vedtak

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 2 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.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2024 for Oppsal Borettslag

Organisasjonsnummer: 948544474
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. januar kl. 08:00 til 22. januar kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 227.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Hertaas er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **182**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Marte Rostøl som protokollvitne og tellekorps ved behov.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **181**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **181**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS

Borettslaget har i dag en avtale med OBOS Factoring om garantert innbetaling av felleskostnader.- Avtalen styret har med selskapet krever at en oppsigelse skal vedtas av generalforsamlingen, og derfor fremmer styret forslag om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avalen. Ytterligere detaljer om avtalen, hva det betyr for borettslaget og alternativer ligger som eget vedlegg til saken (og styret beklager på forhånd at det er mye tall og uttrykk i teksten). Denne tjenesten har vært inkludert frem til nå, men OBOS Factoring velger fra 01.01.24 å ta betalt for tjenesten. Her er en kort oppsummering av de tallene styret legger til grunn for forslaget om å terminere avtalen.

Estimert årsavgift for tjenester fra OBOS Factoring	85 110 kr
Estimerte tapte renteinntekter ved bruk av tjenesten	23 000 kr
Sum kostnader og tapte inntekter	**108 100 kr**
Årlig kostnad for å sikre likviditet via andre alternativer (lån)	29 256 kr
Estimerte renteinntekter	23 000 kr
Sum kostnader	**6 256 kr**
Sum estimerte årlig besparelser ved terminering av avtale	**101 844 kr**

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avtalen med OBOS Factoring.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **188**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Forprosjekt etterisolering av fasader, samt andre tiltak i den forbindelse

EU har nå vedtatt bygningsenergidirektivet. Dette direktivet vil, i korte ordelag, kreve at alle bygninger blir bedre isolert ved å bedre sin energiklasse. Innen 2050 skal alle europeiske bygg ha energiklasse A. Direktivet er ikke adoptert av Norge enda, men det er antatt at dette vil skje relativt snart.

I oktober 2023 ble det avholdt et beboermøte der dette direktivet ble gjennomgått og hvilke tiltak styret ser for seg. På beboermøtet deltok OBOS Prosjekt som har utarbeidet en rapport for styret

angående dette. Se denne lenken for ytterligere informasjon:
https://vibbo.no/oppsal/nyheter/2023-10-19-oppsummering-fra-beboermote-angaende-etterisoliering-mwuwyjiw

Styret ønsker nå å gå videre med dette. Styret ønsker konkret å få startet et forprosjekt som tar sikte på å utarbeide en kostnadsanalyse som vil ligge til grunn for prosjektet og se på felleskostnadsnivået. I tillegg vil forprosjektet også utarbeid teknisk dokumentasjon som vil ligge til grunn for en fremtidig anbudsutsetting av arbeidet. Forprosjektet vil også se på aktuelle støtteordninger.

Forprosjektet vil videre se på hvilke løsninger som kan være aktuelle for å etterisolere våre fasader, samt se på om dette arbeide kan/bør kombineres med andre tiltak som rehabilitering av tak, anlegge ytterligere solcellepanel, energibrønner og lignende.

Det er antatt at forprosjektet vil ha en kostnad på 300 000 kr.

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

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å starte et forprosjekt i forbindelse med etterisolering av fasader og andre tiltak i den forbindelse
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll signert av:

Lars Hertaas /s/
Styreleder/Møteleder

Marte Rostøl /s/
Protokollvitne

Velkommen til årsmøte i OPPSAL BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 9. oktober kl. 21:00 og lukker 14. oktober kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

Det holdes også et frivillig møte 9. oktober kl. 18:00 , Oppsal samfunnshus.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Styret bemerker at det kan komme endringer i vedtaksteksten på det digitale møtet den 9. oktober. De som ønsker eller planlegger å stemme med stemmesedler vil måtte delta på det fysiske møtet for å bli informert om eventuelle endringer i vedtaket. De som har godkjent elektronisk kommunikasjon og stemmer digitalt vil se endringene når de avgir stemme.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL BORETTSLAG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 120
OPPSAL BORETTSLAG

Styret anbefaler generalforsamlingen og godkjenne innkallingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

Sak 4

Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om å etterisolere våre fasader. I tillegg til etteriosleringen vil det samtidig bli utført nødvendig vedlikehold av tak og inngangsdører. Prosjektet påvirker både fasade, balkonger og andre detaljer.

Prosjektet er avhengig av godkjennelse fra plan- og bygningsetaten.

Det er gjort endringer i prosjektet i etterkant av beboermøter og styret ber om du leser vedlagte dokument med oppdatert informasjon om økonomi og gjennomføringsplan.

Bakgrunn:

Våre blokker er fra 1950-tallet. Av fasaderehabilitering har det har vært skiftet vinduer og balkongdører, samt etablert nye balkonger. Det har ikke vært utført ytterligere isolering av våre fasader.

Det ble foreslått å etterisolere i forbindelse med fasaderehabilitering for 10 år siden. Dette med bakgrunn i de utfordringene styret så den gang. Generalforsamlingen valgt da kun å male fasadene.

Hvorfor:

Styret har igangsatt dette prosjektet med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere som har gitt tilbakemeldinger om redusert bokomfort blant annet på grunn av lav innetemperatur.

Videre har styret fått råd og fått utarbeidet rapporter som tilsier at etterisolering av fasadene vil bidra til redusert energibruk og økt bokomfort.

Samtidig har EU vedtatt regler som vil kreve reduksjon i energibruken i boliger. Disse reglene er ikke tatt inn i norsk lov enda, men da de er basert på Parisavtalen er det antatt at reglene i en eller annen form vil bli gjeldene i Norge. Det er allerede støtteordninger gjennom Enova som er basert på reglene.

Historikk for dagens forprosjekt/prosjekt:

Styret har i de senere årene fått generalforsamlingens godkjennelse til å undersøke energibruken i borettslaget. Det har blitt utarbeidet en energioptimaliseringsrapport som pekte på hvilke områder borettslaget burde prioritere for å redusere energiforbruket.

Videre fikk styret godkjennelse til å se ytterligere på dette gjennom generalforsamlingen i 2023. Det ble utarbeidet en rapport som ble presentert på beboermøte i oktober 2023. Med denne som bakgrunn ba styret om å få starte et forprosjekt for å se på den tekniske og arkitektoniske biten av et etterisoleringsprosjekt. Generalforsamlingen godkjente dette på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2024.

De foreløpige resultatene, inkludert økonomiske betraktninger, tekniske løsninger og visuelle grep, ble presentert på et beboermøte i mai 2024. Videre er det avholdt et beboermøte i august 2024 hvor en helhetlig

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Lars Hertaas foreslås som møteleder, mens styret ber Anders Thorud fra OBOS om være ordstyrer på det frivillige Beboermøtet i forkant av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagsloven og borettslagets vedtekter krever at minst en andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

Protokollvitnene vil få tilgang til eventuelle stemmesedler, slik at de kan verifisere at disse legges inn på en korrekt måte rett i etterkant av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Robin Alexander Kristiansen, Skøyenåsveien 35 og Robin Andersen, Haakon Tveters vei 56 er foreslått.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Robin Alexander Kristiansen og Robin Andersen som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagsloven krever at innkallingen sendes ut minst 3 dager i forveien for ekstraordinære generalforsamlingen. Styret i borettslaget sender ut innkallingen 8 dager før generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med egenskapene som er beskrevet i saksteksten, samt gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen og andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å ta opp lån med tilhørende økning av felleskostnadene (husleia) for å gjennomføre prosjektet.

Vedlegg

1. Beboermøte 21 august 24 .pdf
2. presentasjon_15mai24.pdf
3. oppdatert informasjon.pdf

løsning ble presentert med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere, samt styrets dialog med leverandører, arkitekter og rådgivere.

I september 2024 ble løsningene presentert gjennom et visningstelt der balkonger, ny fasadestruktur og utseende, samt inngangsdører ble vist frem og beboere kunne se på løsningene og stille spørsmål.

Informasjonsflyt:

Styret legger opp til god kommunikasjon mellom styret og andelseiere under prosjektet. Det vil bli jevnlig oppdateringer via vibbo på prosjektets status, samt beboermøter når det anses som nødvendig. Det vil for eksempel være i forkant av oppstart av hver fase. I tillegg vil prosjektet bli omtalt i årsmeldingen i forbindelse med ordinær generalforsamling.

Økonomi:

Den økonomiske biten er gjennomgått på beboermøter. Styret har i samarbeid med rådgivere og leverandører innhentet priser på arbeidet. Videre har styret gjort flere beregninger rundt kostnader for prosjektet og felleskostnadsutvikling. Dette er gjennomgått på beboermøter. Se vedlagte dokumenter.

- Styret får fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet.
- Styret får fullmakt til øke felleskostnadene for å gjennomføre prosjektet.

Fremdrift:

Styret har gjennomgått fremdriftsplanen på beboermøter. Det er antatt en gjennomføringstid på 3 år. Gjennomføringstiden er avhengig av kommunale godkjenninger og andre krav.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget.

Flertallskrav:

Styret har etter rådføring valgt å fremme denne saken med alminnelig flertallskrav. Styret anser at fasadearbeidet er vanlig vedlikehold og at endringer av balkongene kommer som følge av dette.

Teknisk og visuelt:

Fasadene vil bli etterisolert med 14 cm isolasjonsplater med armering som vil bli dekket med murpuss.

Balkongene vil bli byttet. Dagens balkonger fjernes og erstattes med nye balkonger. Se vedlagte illustrasjoner.

Inngangspartiene vil bli endret for å tilpasses nye tykkere fasade. Se vedlagt illustrasjon.

Solceller vil bli anlagt etter en konkret vurdering. Solceller er ikke en del av denne saken da styret allerede har fått godkjennelse fra tidligere generalforsamling til å etablere solceller på borettslagets tak etter en konkret vurdering.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med de egenskapene som er beskrevet. Styret får fullmakt til å gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen, samt andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker.

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

AGENDA

1. Mottatte spørsmål
2. Hva vil dette koste? For den enkelte andelseier
3. Hva tenker styret?
4. Hva skal vi gjøre? Etterisolering
   1. Tekniske løsninger
   2. Arkitektoniske løsninger
   3. Balkonger
5. Eventuelt

OPPSAL BORETTSLAG

Beboermøte

21 august 2024

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Kan andelseierne få mulighet til å stemme over om dette prosjektet bør utsettes for eksempel 2-4 år? Både for at vi utsetter det svært høye lånet lengst mulig, borettslaget får tid til å forstå EU-direktivet bedre, kan undersøke rimeligere løsningsforslag og at andelseiere får mulighet til å tilpasse privatøkonomi.
  - Styret fremmer et forslag om at prosjektet startes våren 2025. Hvis forslaget ikke blir vedtatt på generalforsamlingen nå så vil styret vurder når prosjektet tas opp igjen. Generalforsamlingen også kan vedtatt at saken utsettes.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Er det ikke riktig at EU-direktivet er fortsatt ikke er formelt innført i Norge og at nasjonale retningslinjer ikke er utarbeidet?
  - Ja, det er korrekt. Per nå er direktivet vedtatt innført i EU innen 2025 og i EØS er det på «høring».
- Kan borettslaget vente til at det formelle rundt dette er ferdigbehandlet? Spesielt mtp at det da blir tydeligere hva vi faktisk blir lovpålagt å gjennomføre (av isoleringstiltak), samt hvilke økonomiske støtteordninger (momsfritak, skattefritak mm.) og andre retningslinjer som blir gjeldene. Isoleringskravene vil uansett ikke gjelde før 2030?
  - Per nå har ENOVA støtteordning ut 2028 for etterisolering. Hva som skjer etter denne tid er høyst usikkert.
    Det er opp til generalforsamlingen å avgjøre når prosjektet settes i gang. Styret anbefaler at det gjøres nå.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- En betydelig økning i fellesutgifter vil påvirke prisen på leiligheter. Fellesutgiftene er allerede økt 5% i 2023, så 8% i 2024, og dette prosjektet betyr ytterligere 7% økning hvert år noen år frem i tid. Det er også usikkert hvordan nasjonal/internasjonal økonomi vil utvikle seg mhp på rente og inflasjon fremover. Er det gjort noen estimater på hvilken effekt dette vil ha på lelighetsprisene? Dette er selvfølgelig umulig å forutse nøyaktig, men det er viktig at vi andelseiere forstår at dette potensielt kan gi en betydelig negativ utvikling av lelighetsprisene.
  - Dette er diskutert med eiendomsmeglere og fagfolk som mener at det ikke nødvendigvis vil være negativt for leilighetsprisene. Felleskostnadene går opp, men man øker samtidig bokomforen og således verdien på leiligheten.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Gjennomsnittlige kostnader for etterisolering av leiligheter synes ligge på rundt 2-4000kr pr m2. I forslaget som styret har lagt frem vil det eksempelvis for min leilighet (54m2) bli en pris på 10.000kr pr m2. Altså langt over, og nesten mer i linje med det det vil koste for en enebolig el. tilsvarende. Hva er hovedårsak til at man i dette prosjektet havner så høyt? Hvor store kostnader per enhet og per m2 tenker styret er rimelig for et slikt prosjekt - hva er kostnadsrammene?
  - Kostnaden blir som den blir med bakgrunn i alt som skal gjøres. Isolert sett vil nok kun etterisoleringen ligge i prisområdet som er nevnt først, men så skal det også byttes tak og gjøres noe med inngangspartiet. I tillegg så må balkongene tas ned for å sikre tilstrekkelig isolering og det gjør at prosjektet lander der det gjør på pris.
  - Styret anser at det er økningen i felleskostnader som er styrende for om prosjektet kan gjennomføres eller ikke.
  - Kostnadsrammen er 295 millioner kroner.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilke andre isoleringsvarianter er vurdert, og hva er kostnadsbildet på disse? Tenker da på innvendig isolering, utvendig isolering (uten å rive balkongene). Det er forståelig at det er "bedre/lettere" at balkonger rives m.m. , men det kommer ikke klart frem hvor stor ekstrakostnaden blir.
  - Innvendig isolering er vurdert som lite hensiktsmessig da det vil redusere boarealet og vil ha stor innvirkning på beboerne.
  - Utvendig isolering uten å rive balkongene vil ikke gi tilstrekkelig reduksjon av energibehovet og vil dermed blant annet ikke gi støtte. De rådgiverne styret er i kontakt med anbefaler ikke dette. Kostnaden er ikke beregnet da det ikke anses som en reel løsning.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Er det mulig at borettslaget - når den tid kommer - kan stemme på oppgradering av dører, tak, isolering og balkonger som ulike oppgraderingsprosjekter? Særlig tak og dører virker utgjøre kun en liten økonomisk del av balkongprosjektet, og kan kanskje gjennomføres uansett.
  - Styret anser at tak og dører ligger innenfor nødvendig vedlikehold og styrets mandat. Dette er arbeider som uansett må gjøres og vil bli gjort uten å gå om generalforsamlingen hvis etterisoleringsprosjektet ikke blir vedtatt. Styret inkluderer dette i prosjektet for å gi en best mulig oversikt over felleskostnader fremover.
  - Styret anser at balkonger og isolering henger sammen. Hvis man velger å ikke etterisolere vil styret la balkongene være som de er i dag. Balkongene vil i dette tilfellet bli vedlikeholdt for å unngå de problemene som man ser oftere.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilken anbudsprosess har styret tenkt gjennomføre?
  - Styret, via OBOS Prosjekt gjennomfører nå en anbudsprosess.
    Arbeidet er beskrevet i detalj og det er valgt 3 entreprenører som skal besvare anbudet med et tilbud i løpet av august.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilke entreprenører, fageksperter er det styret har vært i kontakt med? Særlig OBOS-prosjekt vil ofte være interessert i å gjøre prosjekter som dette med ønske om størst mulig profitt.
  - Styret har kontakt med OBOS Prosjekt, arkitekt og Balco. I tillegg har styret vært i kontakt med andre borettslag som også arbeider med tilsvarende prosjektet (blant annet Solhøgda som skal bytte balkonger).

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvor stor effekt hadde utskifting av vinduer for noen år siden på energikostnadene til borettslaget? Er dette et argument som kan benyttes for å si at vi har gjennomført energisparende tiltak? Det samme gjelder nye tak og solceller som har blitt installert.
  - Beregning av effekten av utskifting av vinduer er ikke gjort, da det ikke ble gjort en beregning i forkant av utskiftingen. Utskiftingen av vinduer ble hovedsakelig gjort da den tekniske tilstanden (mekaniske tilstanden) var dårlig.
  - Vinduer er et energisparende tiltak, men det er altså ikke beregnet effekten av dette arbeidet.
  - Tak vil ikke være energisparende tiltak da loftet er uisolert (isolasjonen ligger i gulvet på loftet og ikke i selve taket).
  - Solceller beregnes som energisparende da det redusere borettslaget behov for tilført energi.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvor mye energi regnes med å spares på å isolere leilighetene, og med dagens fyringskostnader hvor mye penger kan man spare hvert år? Finnes tall på dette totalt og per leilighet? Fint om dette kan oppgis i kWh og gjerne med en CO2 ekvivalent.
  - Det er beregnet en reduksjon i energiforbruket på 31,53 % inkludert solceller (gjelder for Skøyenåsveien 12-32).
  - Det er beregnet en reduksjon i energiforbruket på 24,95 % for hele borettslaget. Borettslaget bruker omtrent 4 200 000 kWh per år i fjernvarme. Beregningen tilsier dermed at vi reduserer fjernvarmeforbruket med 1 047 900 kWh per år.
  - Borettslaget betaler mellom 60 og 90 øre per kWh levert fjernvarme.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- I forbindelse med arbeidet med nye balkonger til alle leilighetene i borettslaget vil jeg informere om at takrennene for vi som bor i toppetasjene med delvis innglasset balkong ofte har vannlekkasjer når det regner, og det renner da godt med vann inn i balkongene(Der de er innglasset). Når vi nå får nye balkonger som er helt innglasset er det åpenbart ønskelig å slippe lekkasje inn. Regner med at det blir en annen ordning med takrennene, men vil allikevel informere om dette for sikkerhets skyld. Vedlagt bilde under av konstruksjonen og gulet ut der det lekker inn mest vann(min balkong er delvis innglasset).
  - Balkongene som er foreslått har et eget system for å lede vannet vekk og dette skal dermed ikke være noen utfordring.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Mottatt ønske om at evt. nye balkonger blir dypere enn de er i dag. Mener da lengden fra stuevegg og utover. I tillegg til at de ikke blir skrå som i dag og dermed en del romsligere enn de er nå.
  - Se vedlagte illustrasjon på balkonger. De vil være omtrentlig like dype som i dag, men den rektangulære formen vil nok gjøre at den oppleves romsligere.



OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Jeg bor i Haakon Tveters vei 55. Jeg vet at ting ikke er klart, men når kan man tenke seg at etterisoleringsprosjektet starter her ca?
  - Styrets vurdering er å dele opp prosjektet over 6 år/6 faser. Det er ikke endelig avgjort hvilke blokker som skal tas i hvilke faser. Dette er avhengig flere faktorer blant annet tilstand på tak, utgangsdører, balkongutfordringer, samt vurderinger fra arkitekt og utførende entreprenør.
  - Det er dog bestemt at Skøyenåsveien 12-32 er fase 1 og det er antatt at punktblokkene i Skøyenåsveien blir del av fase 6.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Mulig dette har blitt eller vil bli informert om, men jeg kunne tenke meg å vite hva som eventuelt skjer dersom vi heller velger å sitte stille i båten fremfor å igangsette dette.
  - Blir ikke prosjektet igangsatt nå vil styret legge prosjektet til side og vil på en senere anledning vurdere om det skal tas opp igjen.
  - Styret vil da videre arbeide med de delene av prosjektet som må gjennomføres – det vil si tak, utgangsdører og endring av balkonger slik at vi minsker/fjerne de problemene med vannansamling som oppleves i dag. Og etter hvert rehabilitering av fasader/maling.
  - Det diskuteres «straffetiltak» som vil kunne medføre status som «høyrisikokunde» for bygninger som ikke har oppnådd kravene. Ikke tilgang på grønt lån, høyere forsikringspremie samt heftelser ved salg er noen av parameterne.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Vil det bli presentert flere alternativer for balkonger, og utseende på fasaden? Jeg må innrømme jeg ikke var begeistret for hvordan det som ble presentert på beboermøtet så ut, spesielt sett opp mot hvor fine byggene ser ut i dag.
  Jeg håper også det vil være mulig å vurdere at ikke alle må ha innglasset balkong, for min del hadde det gått hardt utover trivselen med den.
  - Det vil ikke bli presentert flere alternative balkonger eller fasader. Det har med de vurderingene styret har gjort for å sikre at prosjektet går igjennom hos kommunen, samt kostnadsvurderinger.
  - Styret vil legge til grunn at alle balkonger vil være innglasset. Dette for å sikre kommunal godkjenning. Det vil være mulig å trekke glassene til siden slik at balkongen til en hver tid fremstår som ikke innglasset.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Lurer på hvordan planene for selve byggingen vil bli. Risikerer vi å ikke ha balkong hele sommerhalvåret? Og noe estimat på mengden bråk fra når på morgenen (dvs er det mye bråk i mye av tiden? Og vil vil også høre det godt når de holder på med blokkene rundt?)
  - Entreprenør vil ha mulighet til å jobbe fra klokka 7 til klokka 17 på hverdager. Hovedsakelig skal støyende arbeider gjøres fra 9 til 17. De vil også få mulighet til å jobbe på lørdager etter en konkret vurdering, men da kun med ikke-støyende arbeider.
  - Enkelte deler av arbeidene vil være støyende. Da spesielt demontering og remontering av balkonger. Det vil også være tider da det vil være mye (laste)-bilstøy. Oppsetting av stilas kan også oppleves støyende.
  - Det er noe usikkert rundt tiden balkongene vil være utilgjengelig. Dette er noe styret må se på når entreprenør er valgt og hvordan man legger opp arbeidet. Arbeidet må gjøres på den varme delen av året som vil si fra etter påske. Det legges opp til at hver fase er ferdig på høsten.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Ang. evt. nye balkonger. Er det mulig å legge inn et ønske om at vi som bor i punktblokkene kan få stemme over aktuelle alternativer for montering når vi kommer så langt? Personlig synes jeg det er fint slik vi har det i dag, i motsetning til at balkongene mot vest for eksempel blir montert tett i tett.
  - Styret tar gjerne imot innspill til hvordan løsninger som er ønsket fra beboerne. Dette må dog vurderes mot innspill fra arkitekt og plan- og bygningsetaten.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Altså, er det noen som kan forklare tanken bak helvegg mht. krav til brannvern? Har det med brannsone å gjøre? Og er det slik å forstå at det vil bli helvegg "kun" mellom to balkonger der det er mindre enn 1,4 m.?
  - Det er et brannkrav som ikke borettslaget kan gjøre noe med. Det vil kun bli helvegg der balkongene er mindre enn 1,4m fra hverandre.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Det er jo størrelsesforskjeller på balkongene rundt omkring. Hvordan blir det f.eks hos meg i HTV 42 hvor de øverste balkongene på kortsiden er større enn de 2 nederste? Bildet så ut til å simulere hvordan det ble med en av de mindre balkongene.
  - Balkongene vil bli omtrentlig 9 kvm, som tilsvarer det balkongene er i dag. Selv om balkongene i borettslaget i dag har forskjellig form, har de stort sett tilsvarende størrelse.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Vil vinduer og balkongdør som ble byttet i 2019 beholdes?
- Spør fordi jeg er veldig fornøyd med at jeg da fikk kjøpe en balkongdør med vindu helt ned. Det gir mer lys inn i leiligheten.
- Takk for at dere står på og planlegger et stort vedlikeholdsprosjekt. Smart å gjøre flere ting samtidig, da blir tida en bor på en «byggeplass» kortere. Jeg syns dere er flinke til å se etter muligheter for å spare kostnader samtidig som dere ser på tiltak for å unngå skader på bygningsmassen vår.
  - Ja. Balkongdører og vinduer blir beholdt.

OPPSAL BORETTSLAG

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Etterisolering/nye verandaer blir altfor dyrt. Spesielt når vi ikke MÅ gjøre det. Med en husleie i dag på ca. 3300, vil den ende opp på 5400 i 2030. Det er altfor mye. Hvorfor er man så sikker på at inflasjonen går ned? Hvorfor skal vi skifte tak? Takstein kan vare 50 til 75 år. Det som ligger nå ble lagt ca. 2000. Hvorfor vedlikeholder man ikke det som er?
  - Styret har forståelse for at det reageres på økningen i felleskostnadene. Styret mener dog at prosjektet må gjøres for å sikre bokomfort og eiendommen generelt.
  - Styret vurderer ikke inflasjonen, men henter disse vurderingene fra fagfolk.
  - Taket må byttes av to grunner:
    - Undertaket har ikke like lang levetid som takstein og behovet er tilstede.
    - Takene nærmer seg 40 år og når de passerer 40 år så vil ikke borettslaget lengre være forsikret for følgeskader.
  - Styret anser at arbeidet som blir gjort er vedlikehold. Styret vil i dialog med entreprenør forsøke å gjenbruke de materialene som kan gjenbrukes.

Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

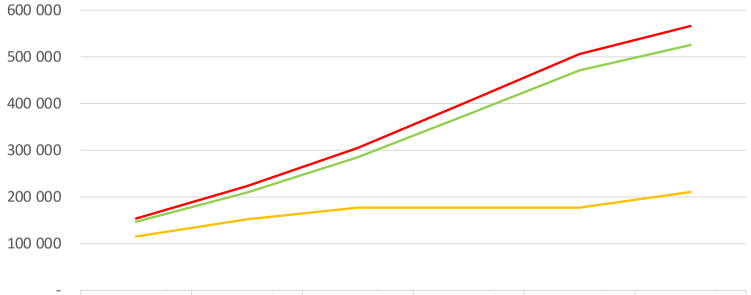
- Hvis disse EU-retningslinjene ikke er noen en MÅ forholde seg til bør etter min mening hele dette prosjektet skrinlegges, av hensyn til alle oss som faktisk må betale denne enorme ekstraregningen. Hvis etterisolering likevel er nødvendig, har muligheten for å oppnå tilstrekkelig isolering uten å måtte rive balkongene blitt vurdert?
  - Det er vurdert. Skal det etterisoleres må balkongene ned. Det er også vurdert å sette opp dagens balkonger igjen, men det er vurdert til å være dyrere enn å montere opp nye.

OPPSAL BORETTSLAG

2. Utvikling av fellesgjeld (gjennomsnitt per andel*)

Tallene inkluderer nåværende fellesgjeld.

*fellesgjeld fordeles etter en andelsbrøk og vil således være variere etter leilighetsstørrelse og andre parametere.

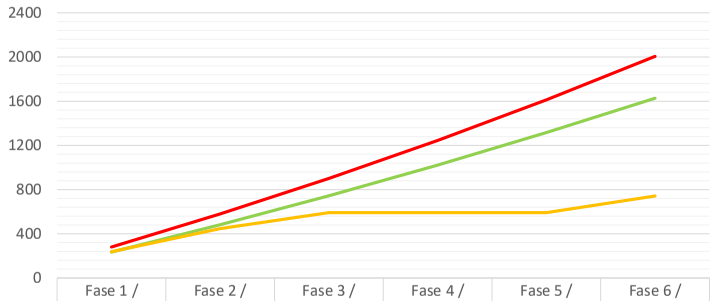


	Fase 1 / tentativ 2025	Fase 2 / tentativ 2026	Fase 3 / tentativ 2027	Fase 4 / tentativ 2028	Fase 5 / tentativ 2029	Fase 6 / tentativ 2030
Tall presentert sist (uten støtte og besparelser)	153 846	223 244	305 183	405 016	506 187	566 053
Tall inkludert antatt støtte og besparelser	146 989	209 698	285 284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

2. Utvikling av felleskostnader*

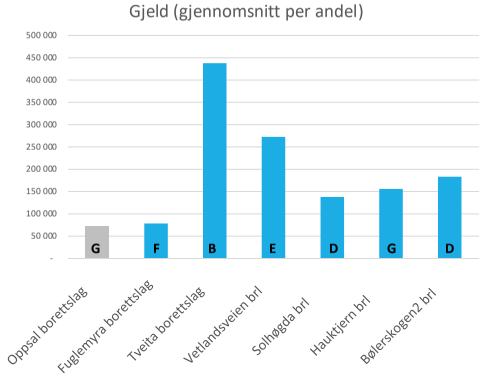
Tallene inkluderer ikke ordinære felleskostnader. Beboere må selv vurdere kostnaden for egne prosjekter i sin andel (oppussing av bad for eksempel).

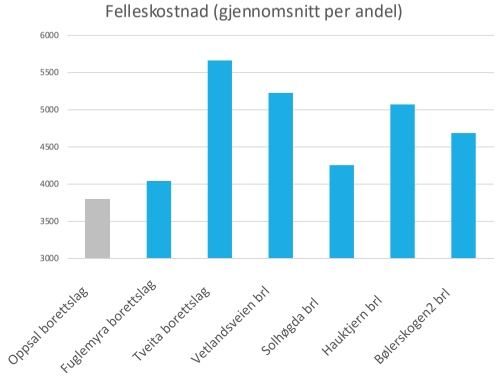
*Tallene er basert på et utgangspunkt på 4 000 kr i felleskostnader i dag. Fellesgjeld fordeles etter en andelsbrøk og vil således være variere etter leilighetsstørrelse og andre parametere.



	Fase 1 / tentativ 2025	Fase 2 / tentativ 2026	Fase 3 / tentativ 2027	Fase 4 / tentativ 2028	Fase 5 / tentativ 2029	Fase 6 / tentativ 2030
Tall presentert sist (uten støtte og besparelser)	280	580	901	1245	1612	2006
Tall inkludert antatt støtte og besparelser	234	482	744	1022	1316	1627
Vedlikehold uavhengig	238	447	591	591	591	742

2. Økonomi: Hvordan ligger borettslaget an i forhold til andre sammenlignbare borettslag*





*Felleskostnadene er basert på totale inntekter delt på antall andeler. Felleskostnadene kan inkludere forskjellige poster i de forskjellige borettslagene (for eksempel: parkering, vaskeri og andre inntekter).

2. Økonomi: Felleskostnadsutvikling utover prosjektet

- Tallene som blir presentert er kun de som følger av prosjktet. Det kan være at det kommer økninger som følge av kostnadsøkninger ellers i samfunnet.
  - Det kan være inflasjon, rentehevinger, økning av offentlig gebryer og så videre.
- Styret arbeider for å sikre at dette blir så lite som mulig gjennom:
  - Redusere kostnader (eksempelvis installasjon av vannmålere)
  - Det er også gode muligheter i prosjektet for å gjøre grep som minsker økning i felleskostnader, blant annet å forlenge løpetiden på lånet.
  - I tillegg settes det årlig av penger til vedlikehold. Noe av disse pengene vil kunne benyttes til nedbetaling av lån da vedlikeholdbehovet er antatt å bli redusert ettersom prosjektet skrider frem.

2. Økonomi: Hva kan påvirke

- Det er noen usikkerhetsmomenter som kan påvirke utviklingen av prosjektet
  - Renteutvikling har mye å si.
  - Støtteordninger. Informasjonen vi får tilsier at støtteordningene kommer til å bestå slik som i dag, men at det er antatt at bygningskostnadene vil øke.
  - De siste årene har vist at verden forandrer seg fort (ref. pandemi og krig) og dette er vanskelig å forutse.
- Felleskostnadsøkningen som er forespeilet har ikke tatt høyde for økte utgifter til drift og vedlikehold (kommunale avgifter etc.).
- Styret mener at det er godt med rom for styret til å sikre at felleskostnadsøkningen blir som forespeilet med bakgrunn i for eksempel fleksibilitet i nedbetalingstiden.

2. Økonomi: Fordeling av lån

- I 2031 vil borettslaget kunne ha 320 millioner kroner i lån
  - Tallet inkluderer _ikke_ eventuelle tilskudd fra Enova eller andre.
- Det fordeler seg slik (tallene er omtrentlige):
  - 25 millioner kroner er «rest»-lån som borettslaget har i dag (i dag 45 millioner)
  - 226 millioner er etterisolering og balkonger
    - Dette tallet inkluderer prosjektledelse/konsulent som dekker alle planlagte oppgaver (etterisolering, balkonger, inngangspartier, nye tak og solceller), samt usikkerhetsavsetning
    - For SKV 12-32 er tallene hhv ca 10MNOK på selve etterisoleringen og ca 25MNOK på nedtaking og montering av nye balkonger.
  - 42 millioner kroner er bytte av tak
  - 27 millioner er solcellepanel og tilhørende infrastruktur
    - Vedtak om å etablere solceller vil bli gjort så nære prosjektstart som mulig og etter en konkret vurdering der installasjonen minimum må være selvfinansierende.

OPPSAL BORETTSLAG

3. Styrets innstilling er derfor....

... å etterisolere borettslagets yttervegger de neste 6 årene med følgende faktorer:

a) Dagens balkonger tas ned
b) Stillase settes opp
c) Tak byttes og eventuelle solcellepaneler monteres
d) Det etterisoleres med murpuss utenpå isolasjonsplater
e) Nye balkonger monteres
f) Nye inngangspartier

3. Status fremover uten etterisolering

- Takene er modne for utskifting løpene de neste årene
  - Antatt kostnad 45-50 MNOK hvis det tas som ett eget prosjekt
  - Solcellepaneler i forbindelse med dette vil tas inn dersom det med stor sikkerhet kan anslås at disse vil være selvfinansierende.
- «Innfesting» av dagens balkongvegger må endres.
  - Fjerne dagens tetting og sette opp beslag (utført noen steder i SKV 25-29)
  - Antatt kostnad er minimum 10 MNOK (lift/kran/stillaser er da medtatt)
- Uten etterisolering vil husordensreglenes pkt 13 endres til 18 grader (22 i dag).
  - Dette som følge av at det ikke er mulig å etterleve å levere 22 grader slik bygningsmassen er i dag når kulden setter inn. Styret vil da søke å få endret pkt 13.
- Inngangsdørene må ha reparasjoner
  - Det er nå en del inngangsdører som må byttes da disse har slått seg (vridd seg) og ikke lenger holder vind og snø ute. Antatt kostnad på 7 MNOK
- I tillegg må fasadene males/rehabiliteres igjen om rundt 5 år. Antatt kostnad 20 MNOK.

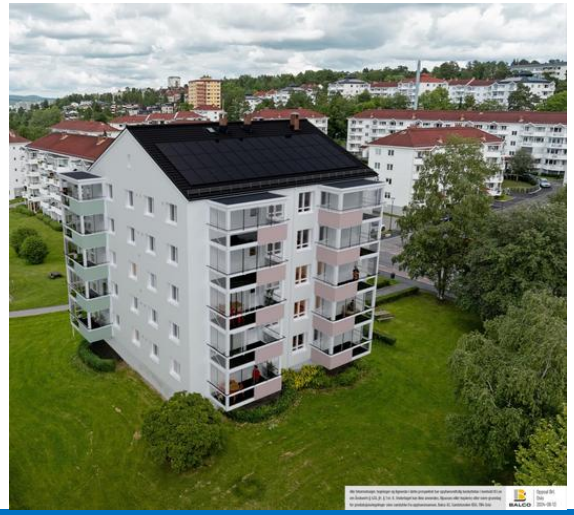
4 Illustrasjoner



OPPSAL BORETTSLAG



OPPSAL BORETTSLAG



OPPSAL BORETTSLAG



OPPSAL BORETTSLAG

a) Dagens balkonger - utfordringer

- Innfestingen mot fasaden gir utfordringer
- Vannansamlinger som gjør at fasaden trekker vann og skaper fuktutfordringer i leiligheten.
- Ble vedlikeholdt under sist fasaderehabilitering, men det er løsningen som er utfordringen.



a) Dagens balkonger tas ned

- Disse skal ha ett miljøregnskap (gjenbruk mv)
- Dagens balkonger blir ikke remontert da kostnaden antas å være mye høyere enn å montere nye
  - Det er kun selve gulvet/taket som kan beholdes og dette må mellomlagres (ca 100 i året)
  - Brystning av murstein må fjernes og ny, høyere mures opp for å tilfredsstille dagens krav (i dag er brystningen 88cm høy – kravet er 100 cm fra 1-4 etasje og 120 cm fra femte etasje).
  - Ny innfestning mot fasade må monteres for å unngå kuldebro.
    Gir også usikkerhet om dagens søyler kan benyttes grunnet både forskyvning av dekke samt tyngre brystning.
  - Dekket må behandles for å sikre levetid, samt at man nok ikke oppnår «nygaranti».
  - Borettslaget har mange forskjellige løsninger på balkongene som gjør prosjektering og løsninger dyrere da man ikke kan lage «en løsning».

c) Tak byttes og eventuelle solcellepaneler monteres

- Takstein fjernes
- Undertak samt luftevinduer repareres
- Luftepiper sjekkes og repareres
- Solcellepaneler monteres
  - Man legger til grunn at disse skal være minimum selvfinansierende når de er i drift. Det betyr at borettslaget sparer like mye i kjøp av strøm som det avdragene vil være isolert sett

b) Stillase settes opp

- Kostnadene for å ha stillaser har medført at styret da har valg å legge til rette for å få utført flere oppgaver samtidig.
  - Takene blir byttet
  - Solcellepaneler monteres
  - Veggene rengjøres
  - Isolasjon festes
  - Isolasjonen/fasadene pusses

OPPSAL BORETTSLAG

e) Nye balkonger monteres

Styret har i samarbeid med Balco (anbefalt av Solhøgda) fått utarbeidet en løsning på nye innglassede balkonger hvor alle er like i størrelse og utforming (bortsett fra 15 hjørnebalkonger).

- Innglasset balkong på ca 9 kvm
- Brannvegg der hvor det er mindre enn 1,4 meter til neste
- Alle vinduer kan åpnes og skyves vekk
- Teppe (nålefilt) på gulv
- Solskjerming (utvendig og innvendig)
- Uisolert, men vanntett (Isolert ville nok medført «ikke godkjent»)

d) Det etterisoleres med murpuss utenpå isolasjonsplater

Styret, i samarbeid med OBOS Prosjekt har her vurdert flere metoder (utlekting med lufting og isolasjon med enten metallplater eller steniplater utenpå samt isolasjon med murpuss rett på fasaden, samt murstein) og har landet på den som gav nok energibesparelse med minst tykkelse.

- Valgt løsning er isolasjon rett på dagens fasader med murpusset fasade utenpå.
- Denne gir 14 cm tykkelse og vil med det også gi minst «skygge» rundt vinduer og dører.
- De nye fasadene vil ha omtrent samme overflate som malingen borettslaget fikk utført for 10 år siden (flassing her skyldes underlaget) og som vi jo ser står seg godt.

OPPSAL BORETTSLAG

5. Ekstraordinær Generalforsamling

- **Dato er 18. september klokken 18 for det fysiske møte.**
  Digital avstemming fra 18. september klokken 21 til 23. september klokken 08.
- Styret vil legge frem en felles sak som dekker hele borettslaget.
- Saken vil ikke knytte seg til et prosenttall for felleskostnadsøkning eller fellesgjeld, men gi en fullmakt til styret til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet.
- Saken vil ikke inkludere etablering av solceller (lån etc.) da dette tidligere er godkjent av generalforsamlingen.

f) Nye inngangspartier

Som mange av dere er klar over så har borettslaget utfordringer med dagens inngangsdører i tre. De er flotte å se på, men tre er ett levende materiale og dørene har fått «juling» i mange år.

- Arkitekt har sett på utforming som vil kunne være
  - Rive dagens utvendige bod (gjelder kun der hvor disse er ett påbygg) og foreslå nytt.
    - Dette vil også lette etterisoleringen
  - Nytt takoverbygg
  - Ny inngangsdør i metall neste lik dagens når det gjelder utforming med tanke på lys

OPPSAL BORETTSLAG

OPPSAL BORETTSLAG

Beboermøte

15 mai 2024

Spørsmål?

Styret oppfordrer til å sende innspill/spørsmål på e-post

styret@oppsalborettslag.no

Styret vi da kunne publisere både spørsmålet og svaret slik at dette er tilgjengelig for alle.

1 Pågående Generalforsamling

- Generell informasjon
- Gjennomgang av årsrapporten og regnskap
- Forslag som er fremmet
- Valg av styret med mer.
- Valgkomiteens innstilling
- Sakene til beslutning

AGENDA

1. Pågående Generalforsamling
2. Parkeringsplasser Skøyenåsveien 17 og 19
3. Skøyenåsveien 13, ny andel
4. Etterisolering
   1. Valgte adresser i første runde
   2. Prosjektet per i dag
5. Eventuelt

3 Skøyenåsveien 13 – ny andel

- Ny andel i Skøyenåsveien 13. Generalforsamlingen har tidligere godkjent salget.
- Andelen er ferdig pusset opp og plan- og bygningsetaten har godkjent endringen.
- Det gjenstår en del formelle ting før den kan selge.
- Styret håper å kunne selge andelen i år.

2 Parkeringsplassene langs Skøyenåsveien 17 og 19

- Disse plassene står delvis på kommunal grunn.
- Bymiljøetaten har henvendt seg til borettslaget for å se på endring av disse plassene i forbindelse med behov for økt veibredde i denne veien.
  - Alternativet til å flytte plassene inn på borettslagets eiendom var å fjerne offentlig parkeringsplasser langsetter Skøyenåsveien.
- Styret har vært på befaring med bymiljøetaten og kommet med innspill i forslag til planene. Styret tok også med de innspill som kom fra beboere i forbindelse med informasjon rundt saken.
- Arbeidet med flyttingen av parkeringsplassene dekkes i sin helhet av bymiljøetaten.
- I tillegg til flyttingen av parkeringsplassen har styret bedt om tilbud på enkelte tilleggsarbeider, herunder klargjøring for ladeplasser til elbil.

OPPSAL BORETTSLAG

4.1 Skøyenåsveien 12-32 (partall)

- Disse to blokkene er valgt som oppstart for en total rehabilitering av fasadene i borettslaget.
- Hvorfor starter vi her?
  - Flest utfordringer på varme i den kalde perioden.
  - Har mange av de «utfordringene» som kommer igjen i resten av borettslaget – 5 etasjer, ulike balkonger etc.
  - Har behov for å skifte tak
  - Er eget gårds og bruksnummer

4 Etterisolering

- Status på bygningsenergidirektivet i forhold til Norge
  - Enova innførte i januar nye søknadskriterier som er samkjørte med EU sin kriterier.
  - EU innfører nye regler som følge av Parisavtalen, som også Norge har underskrevet.
  - EU sitt direktiv skriver at «for boligbygg vil [man] måtte iverksette tiltak for å sikre en reduksjon […] på minst 16 % innen 2030 og minst 22 % innen 2035». Kilde: Stortingets EU/EØS nytt.
  - De nye reglene er ute på høring her til lands. Dette for å gjøre eventuelle tilpasninger til norske forhold. Dette er vanlig prosedyre og er også gjort med tidligere bygningsdirektiv. Endringene er ofte mindre og tekniske, og følger i all hovedsak opp målene.
  - Våre rådgivere anbefaler at man ikke avventer arbeid for å nå disse målene, da en mer bærekraftig boligmasse uansett vil lønne seg.

OPPSAL BORETTSLAG

4.2 Prosjektet per i dag – kort oversikt

- Status i dag - deltagere:
  - Vi har fått på plass prosjektleder
  - Vi har fått på plass arkitekt
  - Vi har søkt enova om støtte (fikk avslag i første runde i mars, ny frist i slutten mai)
- Status i dag – praktisk
  - Vi har fått på plass den tekniske beskrivelsen av fasadeisolering
  - Vi har fått på plass mulige utforminger av balkonger
- Fremover
  - Ferdigstille det visuelle uttrykket
  - Generalforsamling til å godkjenne prosjektet videre
  - Oversending av søknad til plan- og bygningsetaten.
  - Ta kontakt med entreprenører / innhente tilbud på arbeidet

4.1 Prosjektet per i dag – hvilke innspill ønsker styret

- Styret ønsker innspill på alle aspekter av prosjektet for å sikre at det er godt fundamentert hos alle.
  - Styret vil benytte beboermøter og vibbo for å be om innspill til arbeidet
- Men – ønsker særlig tilbakemelding på:
  - Farger på fasade, balkonger, inngangspartier
  - Ønske om lampe (og lampetype) og strøm på balkong
  - Ønske om solskjerming på balkong (lameller, gardiner, zipscreen)
  - Og alt mulig annet!

OPPSAL BORETTSLAG

4.2 Prosjektet per i dag – Fasade og etterisolering

- Fasade
  - Styret har i samarbeid med OBOS prosjekt vurdert flere materialer for etterisoleringen og har gått videre med **pusset fasade**
    - Det blir lagt 14 centimeter isolerende plater.
    - Utenpå blir det omtrent 1 centimeter med armering og puss
    - Fasaden vil ha struktur, men vil på avstand fremstå som relativt glatt
  - Farger og utseende
    - Det er lagt til grunn hvit som grunnfarge på fasaden.
    - Det er ikke bestemt hvor grov den pussede fasade skal bli.



4.2 Prosjektet per i dag – Gjennomføring

- Gjennomføring av selve byggeprosjektet / Hvordan etterisolere
  - Starter med å demontere balkonger
  - Deretter må stilas opp
  - Fasaden vaskes
  - Samtidig:
    - Takene byttes
    - Fasaden etterisoleres
    - (Solcellepanel monteres)
  - Stilas tas ned
  - Balkonger monteres opp
- Per nå har vi ikke noe tidsaspekt til hvor lenge hver enkelt er uten balkong og hvor lang tid det tar per blokk. En grov antagelse er 6 måneder for Skøyenåsveien 12-32. Styret tar opp dialogen med entreprenører om lengde på arbeidet. Dette er også kostnadsspørsmål.



4.2 Prosjektet per i dag – balkonger

- Balkongene må ned for å kunne få etterisolert fasadene.
  - Dette for å sikre tilstrekkelig etterisolering, samt at det er utfordringer med tanke på hvordan balkongene er festet og treffer fasadene med tanke på kuldebroer.
- Det er antatt at det er økonomisk fornuftig å bytte ut balkongene fremfor å beholde de
  - Grunnlaget for det er at kostnaden ved å demontere og lagre balkongene under arbeidet er betydelig
  - Vi har i dag allerede hatt flere utfordringer med balkongenes innfesting mot fasaden, samt utfordringer med utforming som gir vedlikeholdsutfordringer
- Det vil bli foreslått innglassing av alle balkonger
  - Dette da det er liten forskjell i pris på innglasset eller ikke
  - Det vil være lettere å få godkjent innglassing av alle balkonger hos plan- og bygningsetaten. Dette i motsetning til at man får velge selv.

4.2 Prosjektet per i dag – balkonger



OPPSAL BORETTSLAG



4.2 Prosjektet per i dag – tak og solceller

- Samtidig som fasadene etterisoleres blir det lagt nye tak (ikke Skøyenåsveien 13,15,17,21,23).
- Det blir planlagt for solceller på alle bygginger.
  - Om det blir lagt er avhengig av at solcellene som blir lagt dekker opp terminbeløpet for lånet som finansierer solcellene
  - Det blir høyst sannsynlig kun montert solceller på sør, øst og vest-vendte tak
  - Foreløpig beregninger tilsier at dette vil bli montert på alle bygg.
  - Da styret allerede har fått generalforsamlingens godkjenning til å anlegge solceller etter en konkret vurdering vil solceller ikke være en del av saken som legges frem for generalforsamlingen nå

4.2 Prosjektet per i dag – inngangsparti

- Inngangsparti og oppgangsdør
  - Det er planer om å bytte ut dørene da disse har utfordringer med å låses i enkelte årstider/vær.
  - Det blir sett på endringer i inngangspartier.

OPPSAL BORETTSLAG

4.2 Prosjektet per i dag – økonomi/støtteordninger

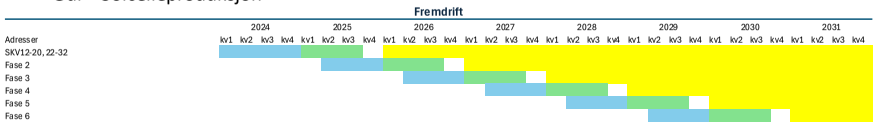
- Tallene som er presentert her er:
  - Uten støtteordninger
  - Uten besparelser
  - Inkluderer salg/bruk av strøm fra monterte solcellepaneler
  - Tallet inkluderer _ikke_ besparelser som du som beboer oppnår direkte. Herunder blant annet strøm beregnet til opp mot 1 800 kr per år per andel.
- Dette er gjort for å vise et slags «verst tenkelige» tilfellet
  - Tallene inkluderer ikke
    - innsparinger i strømforbruk som borettslaget oppnår som følge av prosjektet
    - innsparinger i fjernvarmeforbruk som borettslaget oppnår som følge av prosjektet. Beregnet til 733 500 kroner per år.
    - Støtteordninger
- Styret søker aktivt støtteordninger. Herunder blant annet Enova.

4.2 Prosjektet per i dag – økonomi

- Hvordan er økonomien i prosjektet?
  - Styret har flere beregninger på dette.
  - Behovet tilsier at vi sitter på et lån på rundt 320 millioner kroner i 2031. I dag har vi rundt 45 millioner kroner.
  - Låneutgiftene stiger. Når prosjektet er ferdig har fellesutgifter som følge av prosjektet økt med rundt 2 000 kroner per andel per måned.
  - Det tilser at felleskostnadene må økes med 7 % hvert år for å finansiere dette prosjektet. I tillegg kommer den årlige prisveksten som kan gjøre at det tallet blir noe høyere.
  - Tallene baserer seg på 30 års nedbetalingstid (fra 2031) til 5,5 % rente.

4.2 Prosjektet per i dag – fremdriftsplan

- Målet er å få prosjektet godkjent av generalforsamlingen før høsten 2024
- Deretter blir foreløpig tidsplan slik:
  - Blå = forprosjekt/planlegging
  - Grønn = Gjennomføring/bygging
  - Gul = Solcelleproduksjon



4.2 Prosjektet per i dag – økonomi/eksempel

- Eksempel:
  - Har du i dag husleie på 4 000 kroner skjer følgende:
    - I 2025 øker husleie med 7 %. Da får du 4 280 kroner i husleie per måned.
    - I 2026 øker den tilsvarende og du får da 4 580 kroner i husleie per måned.
      - i 2027 blir det 4 901 kroner
      - i 2028 blir det 5 245 kroner
      - i 2029 blir det 5 612 kroner
      - i 2030 blir det 6 006 kroner
    - Tallene viser kun økning som følge av prosjekt.
- Tallene er da uten støtteordninger og beregnede besparelser.

OPPSAL BORETTSLAG

Spørsmål?

Kan også sende innspill/spørsmål til styret på e-post
styret@oppsalborettslag.no

5 Eventuelt

Spørsmål og svar angående etterisoleringen

Dette dokumentet inneholder oppdatert informasjon angående etterisoleringsprosjektet.

Hvor lenge er det planlagt at arbeidet skal ta?

For arbeidet med langblokkene i Skøyenåsveien anslår entreprenørene rundt 9 måneder, inkludert forarbeider (rigging) og etterarbeid. Det vil i praksis si at arbeidet vil foregå fra mars og ut november. Hoveddelen av arbeidet blir i måneder hvor det er varme da etterisoleringen må gjøres i disse månedene. Hvor lenge man vil være uten balkong er fortsatt noe usikkert, da dette henger sammen med hvor man bor og så videre. Det er sannsynlig at man vil være uten balkong i store deler av byggeperioden.

Hvilke kostnader får vi som beboere?

Kostnader som kan komme for den enkelte beboer i prosjektet er:

- Demontering av utstyr på balkong, samt tømming av denne før denne rives.
- Strøm til de nye balkongene (styret vil legge til dette som en opsjon som hver enkelt beboer må bestille).

Hvilke økonomiske gevinster får borettslaget?

Borettslaget vil få redusert fyringsutgiftene med omtrent 25 % når prosjektet er ferdig. Det utgjør per i dag rundt 1 million kroner (basert på tall fra 2023).

I tillegg vil borettslaget få redusert sine årlige vedlikeholdsutgifter med opp mot 1 million kroner per år. Det baserer seg på en gjennomgang av utgifter de senere årene og som er knyttet til vedlikehold av de punktene som vil bli rehabilitert i prosjektet.

Produksjon av strøm fra solceller (hvis det blir anlagt).

Hva skjer med de som ikke har balkong?

Det er enkelte leiligheter i borettslaget som ligger på bakkeplan og er uten balkonger. Disse vil bli påvirket under selve arbeidet ved at eventuell opparbeidet uteplass kan bli ødelagt. Alle leiligheter på bakkeplan som ikke har balkong vil få reetablert/kan få etablert ett uteområdet når fasadearbeidet er ferdig. Antatt kostnad her er 50 000 kroner per andel som dekkes av borettslaget.

Hva skjer med de som har hjørnebalkong?

Det er enkelte leiligheter som har hjørnebalkong (Haakon Tveters vei 53, 60 og 78).

Disse leilighetene vil få vanlig rektangulær balkong med tilsvarende størrelse som alle andre balkonger i borettslaget. Det er noe usikkerhet rundt hva plan- og bygningsetaten mener rundt akkurat disse balkongene, men spørsmålet om en annen utforming her vil bli tatt med i forhåndskonferansen som styret og arkitekten har bedt om med Plan og Bygningsetaten.

Hvilke forarbeider må vi som beboere gjøre?

I forkant av arbeidet vil hver enkelt andel måtte rydde sin balkong og fjerne møbler og lignende. Har dere stikkontakter, lamper eller andre elektriske installasjoner vil disse bli frakoplet av elektriker (dette blir gjort i prosjektet).

Elektriker vil komme inn i alle andeler. Hos de som har strøm til balkongen vil elektriker frakople dette og være behjelpelig med å demontere elektrisk utstyr på balkong. Elektriker vil også borre ett hull fra andelen og ut til balkongen. Dette vil kunne bli brukt til å trekke strøm ut til ny balkong.

Hva med de som har montert zipscreen, innglassing, markiser eller tilsvarende som de ønsker å ta vare på?

Ønsker du å ta vare på dette må du selv sørge for å få demontert dette.

Er det ikke ønskelig å ta vare på dette vil det bli demontert når balkongene tas ned og resirkulert.

Hva er inkludert i balkongene?

Balkongene vil være utstyrt med:

- Mulighet for å montere stikkontakt
- Mulighet for å montere lampe
- ZIP screen i forkant
- Innvendig solskjerming på alle balkongvinduer (ikke i brystning)
- Teppe

Hvilke begrensninger er det i etterkant av prosjektet med tanke på balkong og fasade?

Det vil ikke være mulig å feste ting på fasade eller balkong. Med andre ord vil man ikke kunne borre i fasade eller i balkongvegger.

Hva skjer hvis etterisoleringsprosjektet **ikke** blir vedtatt?

Hvis generalforsamlingen velger å stemme ned forslaget om etterisolering vil styret stanse etterisoleringsprosjektet. Det betyr at det ikke blir noe etterisolering med påfølgende endret fasade og nye balkonger.

Felleskostnadsutvikling (eksempel 1)

	1-roms leilighet		2-roms leilighet		3-roms leilighet		4-roms leilighet	
Felleskostnader i dag (per måned):	2 533		3 565		4 170		4 650	
per måned i 2025 (10% økning):	2 786	(253)	3 922	(357)	4 587	(417)	5 115	(465)
per måned i 2026 (14% økning):	3 176	(355)	4 471	(549)	5 229	(642)	5 831	(716)
per måned i 2027 (18% økning):	3 748	(456)	5 275	(805)	6 170	(941)	6 881	(1 050)

Tall i parentes er økningen det året.

Felleskostnadsutvikling (eksempel 2)

	1-roms leilighet		2-roms leilighet		3-roms leilighet		4-roms leilighet	
Felleskostnader i dag (per måned):	2 533		3 565		4 170		4 650	
per måned i 2025 (økning 14%):	2 888	(355)	4 064	(499)	4 754	(584)	5 301	(651)
per måned i 2026 (økning 18%):	3 407	(456)	4 796	(732)	5 609	(856)	6 255	(954)
per måned i 2027 (økning 23%):	4 191	(583)	5 899	(1 103)	6 900	(1 290)	7 694	(1 439)

Tall i parentes er økningen det året.

Betaler du skatt kan du trekke fra rentefradrag på lån, noe som utgjør mellom 120 og 200 kr fra summen som felleskostnadene øker med (per økning). Det vil si at hvis du har en 3-roms leilighet i eksempel 1 er det beregnet følgende:

Felleskostnadsutvikling med rentefradrag (3-roms fra eksempel 1 ovenfor)					
		Økningen utgjør per måned	Rentefradrag (22 % av rentekostnad)	Økning etter rentefradrag er medtatt	Felleskostnad etter rentefradrag
Felleskostnad i dag:	4 170				
10% økning i 2025	4 587	417	125	292	4 462
14% økning i 2026	5 229	642	146	497	4 959
18% økning i 2027	6 170	941	178	763	5 722
Tallene i blått felt viser faktisk og beregnet felleskostnad per måned.					

Hvordan vil utvikling av fellesgjelden være?

Styret har i tidligere dokumenter anslått en fellesgjeld som totalt vil være 320 millioner i 2031. I forbindelse med tilbudsinnhentingen har styret gjort nye beregninger som tilsier en anslått fellesgjeld på 440 millioner kroner. Dette kommer av høyere kostnader enn det styret la til grunn før tilbud ble innhentet.

Styret vil da fortsette de delene av prosjektet som er nødvendig vedlikehold. Det innebærer at styret vil arbeide frem en plan for rehabilitering av takene og bytte av oppgangsdørene. I tillegg vil styret gå i gang med å få endret hvordan balkongene treffer fasaden. Det er her avdekket ett mulig fuktproblem mellom blokkens yttervegg/fasade og veggene på balkongene.

Basert på de tilbudene som styret har mottatt i forbindelse med etterisoleringsprosjektet er det antatt at disse arbeidene vil koste mellom 110-120 millioner kroner de neste årene. Summen må sees på som veiledende og inkluderer ikke usikkerhetsavsetning, inflasjon og lignende. I tillegg til dette kommer en sannsynlig rehabilitering (maling) av fasadene om rundt 5 år. Dette er antatt å koste noe i overkant av 20 millioner.

Hvordan vil felleskostnadene utvikle seg hvis prosjektet blir vedtatt?

Beregningen som fremkommer her, viser prosjektets kostnader i årene fremover. Styret har flere beregninger på utviklingen i felleskostnader. Styret har tidligere gått ut med informasjon om at felleskostnadsøkningen vil være omtrentlig 7% eller en total økning slik at felleskostnadene i 2031 vil være 2 000 kr høyere enn i dag hvis utgangspunktet er en felleskostnad i dag på 4 000 kr.

Etter å ha innhentet tilbud fra entreprenører, og tilbakemeldinger fra andelseiere om at den forespeilede prosjektlengden på 6 år var lenge, har styret gjort endringer på sine beregninger og prognoser. Det vil si at styret foreslår å redusere prosjektet ned til 3 faser over 3 år. Samtidig viser tilbudene at kostnadene er noe høyere enn først antatt.

Styrets prognoser basert på de innkomne tilbudene og endret gjennomføringsplan av prosjektet til 3 år tilsier en årlig økning i felleskostnadene som følger (laveste tall er det styret ser som mest sannsynlig):

- I 2025: mellom 10 og 14 prosent
- I 2026: mellom 14 og 18 prosent
- I 2027: mellom 18 og 23 prosent

Se eksempler på dagens felleskostnader og utvikling av disse basert på leilighetsstørrelsen nedenfor. Styrets antagelse er at eksempel 1 er det mest sannsynlig, og eksempel 2 er et mer negativt syn på renteutvikling, prisutvikling og så videre.

Tallene under inkluderer både det som kommer av etterisolering og balkonger, samt det arbeidet som må gjøres uavhengig av om generalforsamlingen vedtar dette prosjektet – det vil si takrehabilitering, nye inngangsdører og endring av balkongløsning. Dette utgjør minst 25 prosent av økningen. Tallene inkluderer ikke eventuell støtte fra for eksempel enova og oslo kommune, men er inkludert besparelser i fyringskostnader og produksjon fra solceller.

Selv om økningen er stor viser nye beregninger at økningen ikke vil gi store utslag i felleskostnadsøkningen. Det kommer av at styret har gjort endringer i lånefinansieringen samt at det er gjort ytterligere beregninger på hvilke besparelser prosjektet gir, herunder blant annet behov for mindre vedlikehold. Styrets beregninger, som ligger vedlagt over, tilsier fortsatt en total økning per måned som ligger på omtrent 2 000 kroner hvis utgangspunktet er 4 000 kroner i felleskostnader i dag. Som også tabellen viser så er det stor variasjon i økning etter hvilken leilighetstype/størrelse du har.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling for Oppsal Borettslag

Organisasjonsnummer: 948544474
Det ble gjennomført via digital avstemning med frivillig beboermøte.
Avstemningen varte fra 9. oktober kl. 21:00 til 14. oktober kl. 08:00
Beboermøtet ble avholdt 9. oktober 2024 kl.18:00-20:00, på Oppsal Samfunnshus.
Antall stemmeberettigede som deltok i digital møteløsning: 384 andelseiere
Antall stemmeberettigedesom deltok via stemmeseddel: 5 andelseiere

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Lars Hertaas foreslås som møteleder, mens styret ber Anders Thorud fra OBOS om være ordstyrer på det frivillige Beboermøtet i forkant av generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **272**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **89**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Borettslagsloven og borettslagets vedtekter krever at minst en andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

Protokollvitnene vil få tilgang til eventuelle stemmesedler, slik at de kan verifisere at disse legges inn på en korrekt måte rett i etterkant av generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Robin Alexander Kristiansen, Skøyenåsveien 35 og Robin Andersen, Haakon Tveters vei 56 er foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Robin Alexander Kristiansen og Robin Andersen som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **270**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **95**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Borettslagsloven krever at innkallingen sendes ut minst 3 dager i forveien for ekstraordinære generalforsamlingen. Styret i borettslaget sender ut innkallingen 8 dager før generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen og godkjenne innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **268**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **96**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

Styret fremmer forslag om å etterisolere våre fasader. I tillegg til etteriosleringen vil det samtidig bli utført nødvendig vedlikehold av tak og inngangsdører. Prosjektet påvirker både fasade, balkonger og andre detaljer.

Prosjektet er avhengig av godkjennelse fra plan- og bygningsetaten.

Det er gjort endringer i prosjektet i etterkant av beboermøter og styret ber om du leser vedlagte dokument med oppdatert informasjon om økonomi og gjennomføringsplan.

Bakgrunn:

Våre blokker er fra 1950-tallet. Av fasaderehabilitering har det har vært skiftet vinduer og balkongdører, samt etablert nye balkonger. Det har ikke vært utført ytterligere isolering av våre fasader.

Det ble foreslått å etterisolere i forbindelse med fasaderehabilitering for 10 år siden. Dette med bakgrunn i de utfordringene styret så den gang. Generalforsamlingen valgt da kun å male fasadene.

Hvorfor:

Styret har igangsatt dette prosjektet med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere som har gitt tilbakemeldinger om redusert bokomfort blant annet på grunn av lav innetemperatur.

Videre har styret fått råd og fått utarbeidet rapporter som tilsier at etterisolering av fasadene vil bidra til redusert energibruk og økt bokomfort.

Samtidig har EU vedtatt regler som vil kreve reduksjon i energibruken i boliger. Disse reglene er ikke tatt inn i norsk lov enda, men da de er basert på Parisavtalen er det antatt at reglene i en eller annen form vil bli gjeldene i Norge. Det er allerede støtteordninger gjennom Enova som er basert på reglene.

Historikk for dagens forprosjekt/prosjekt:

Styret har i de senere årene fått generalforsamlingens godkjennelse til å undersøke energibruken i borettslaget. Det har blitt utarbeidet en energioptimaliseringsrapport som pekte på hvilke områder borettslaget burde prioritere for å redusere energiforbruket.

Videre fikk styret godkjennelse til å se ytterligere på dette gjennom generalforsamlingen i 2023. Det ble utarbeidet en rapport som ble presentert på beboermøte i oktober 2023. Med denne som bakgrunn ba styret om å få starte et forprosjekt for å se på den tekniske og arkitektoniske biten av et etterisoleringsprosjekt. Generalforsamlingen godkjente dette på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2024.

De foreløpige resultatene, inkludert økonomiske betraktninger, tekniske løsninger og visuelle grep, ble presentert på et beboermøte i mai 2024. Videre er det avholdt et beboermøte i august 2024 hvor en helhetlig løsning ble presentert med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere, samt styrets dialog med leverandører, arkitekter og rådgivere.

I september 2024 ble løsningene presentert gjennom et visningstelt der balkonger, ny fasadestruktur og utseende, samt inngangsdører ble vist frem og beboere kunne se på løsningene og stille spørsmål.

Informasjonsflyt:

Styret legger opp til god kommunikasjon mellom styret og andelseiere under prosjektet. Det vil bli jevnlig oppdateringer via vibbo på prosjektets status, samt beboermøter når det anses som nødvendig. Det vil for eksempel være i forkant av oppstart av hver fase. I tillegg vil prosjektet bli omtalt i årsmeldingen i forbindelse med ordinær generalforsamling.

Økonomi:

Den økonomiske biten er gjennomgått på beboermøter. Styret har i samarbeid med rådgivere og leverandører innhentet priser på arbeidet. Videre har styret gjort flere beregninger rundt kostnader for prosjektet og felleskostnadsutvikling. Dette er gjennomgått på beboermøter. Se vedlagte dokumenter.

- Styret får fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet.
- Styret får fullmakt til øke felleskostnadene for å gjennomføre prosjektet.
- Dersom prosjektet viser seg å bryte med de økonomiske rammene som er beskrevet i saksdokumentene med en økning på mer enn 5% må saken på ny til vedtaksbehandling ved generalforsamling før man kan gå videre med det.

Fremdrift:

Styret har gjennomgått fremdriftsplanen på beboermøter. Det er antatt en gjennomføringstid på 3 år. Gjennomføringstiden er avhengig av kommunale godkjenninger og andre krav.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget.
- Som del av den videre fremdriften skal styret fremlegge for andelshavere hvilke mulighetsrom som finnes når det gjelder valg av farger på fasade, balkong og inngangsparti og andre estetiske faktorer (balkongkasser, gelender, mv.) etter dialog med kommunen. Det skal legges opp til at beboere kan medvirke til valg av farger og andre estetiske faktorer, f.eks. gjennom avstemning.

Flertallskrav:

Styret har etter rådføring valgt å fremme denne saken med alminnelig flertallskrav. Styret anser at fasadearbeidet er vanlig vedlikehold og at endringer av balkongene kommer som følge av dette.

Teknisk og visuelt:

Fasadene vil bli etterisolert med 14 cm isolasjonsplater med armering som vil bli dekket med murpuss.

Balkongene vil bli byttet. Dagens balkonger fjernes og erstattes med nye balkonger. Se vedlagte illustrasjoner.

Inngangspartiene vil bli endret for å tilpasses nye tykkere fasade. Se vedlagt illustrasjon.

Solceller vil bli anlagt etter en konkret vurdering. Solceller er ikke en del av denne saken da styret allerede har fått godkjennelse fra tidligere generalforsamling til å etablere solceller på borettslagets tak etter en konkret vurdering.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med de egenskapene og økonomiske rammene som er beskrevet. Styret får fullmakt til å gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen, samt andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Styret plikter å holde andelseiere orientert om eventuelle tilpasninger som beskrevet i forrige ledd.

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

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **205**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Lars Hertaas /s/
Møteleder (Styreleder)

Robin Kristiansen /s/
Protokollvitne

Robin Andersen /s/
Protokollvitne

HUSORDENSREGLER
FOR
OPPSAL BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 15.05.13
Sist endret i generalforsamling 14.05.2025

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

RO

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

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

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

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/ VASK AV TRAPPER

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

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

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

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

AVFALL OG SØPPEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VASKERIET
18. Vaskeriet er åpent hele døgnet alle dager.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Maj. B 37. 10 000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III
SENTRALBORD 41 72 00

APPROBASJON

J.nr. 757/53. RGO/EÖ.

: Gnr. 146, bnr. ~~92~~ 179, bl. 16.

melder: Arkitektene H.Thams og Arne Bjönnes, Drammensvn. 6, Oslo.

er: Oslo Bolig- og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

beidets art: Våningshus med garasjer.

Byggemelding med vedlagte 9 stk. tegninger approberes der forutsetning av at bygningsloven av 22/2 1924 med tillegg og randringer, sist ved lov av 28/7 1949, byggeforskriftene av 15/12 49, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjons-tingelser följes.

Unntak fra bygningsvedtekter for Aker § 53 vedrörende direkte rbindelse mellom trapperom og kjeller innvilges.

Brannvesenets og helserådets pålegg må följes, kfr. vedlagte enparter av 17/3-, 19/3- og 4/6-53.

Tak over trapperom må utföres av brannfaste materialer.

Garasjens yttervegger må utföres av brannfaste materialer.

Tilfluktsrom må utföres og innredes etter gjeldende regler, lovtid. nr. 32-1948.

Forövrig vises til nedenfor nevnte punkter 1,2,3,4,7,8,11, og 13.

För byggetillatelse kan gis, må:

ansvarshavende være godkjent,
avgift for tilsyn m.v. være betalt,
material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1 1951,
veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet foreligge (jfr.bygningslovens § 48, ledd 1),
bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
Forslag til utvendige farger må innsendes.
Bygningskontrollens godkjennelse av planene medförer ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjöre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjöres regning med ström til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 19. juni 1953.

Harald Wildhagen. R.Glasö-Olsen.

GO/EK.757/53.

Arkitektene H. Thams og Arne Bjønnes,
Drammensvegen 6,
O s l o.

Ang. gnr.146, bnr. 179, blokk 16, Våningshus med garasjer tilhørende Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldte 7 stk. tegninger approberes på betingelse av at forskriftenes bestemmelser følges.

Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig opphold. Vedlagte erklæring i underterminet stand sammen med kr.5.- i tinglysingsgebyr må innsendes hit.

6 tilsvarende tegninger stemplet approbert 19/6.53 utgår, og må innsendes hit (arkitekt R.Glass-Olsen) for makulering.

For øvrig vises til approbasjonsskriv av 19/6.53.

Bygningssjefen i Oslo, den 6. mai 1954.

Harald Wildhagen

R. Glass-Olsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

/EBA

KOPI

Oslo, den 27/1-1961

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 146, bnr. 238, blokk 16, Skøyenåsveien 13, Oppsal.

Journalnr.
53/757

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
16/6-1959

Bygningens art
Våningshus med garasjer

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder
Arkitektene H. Thune og Arne Bjønness, Drammensveien 6, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Josef Andresen, Bernh. Getzgt. 3, Oslo.

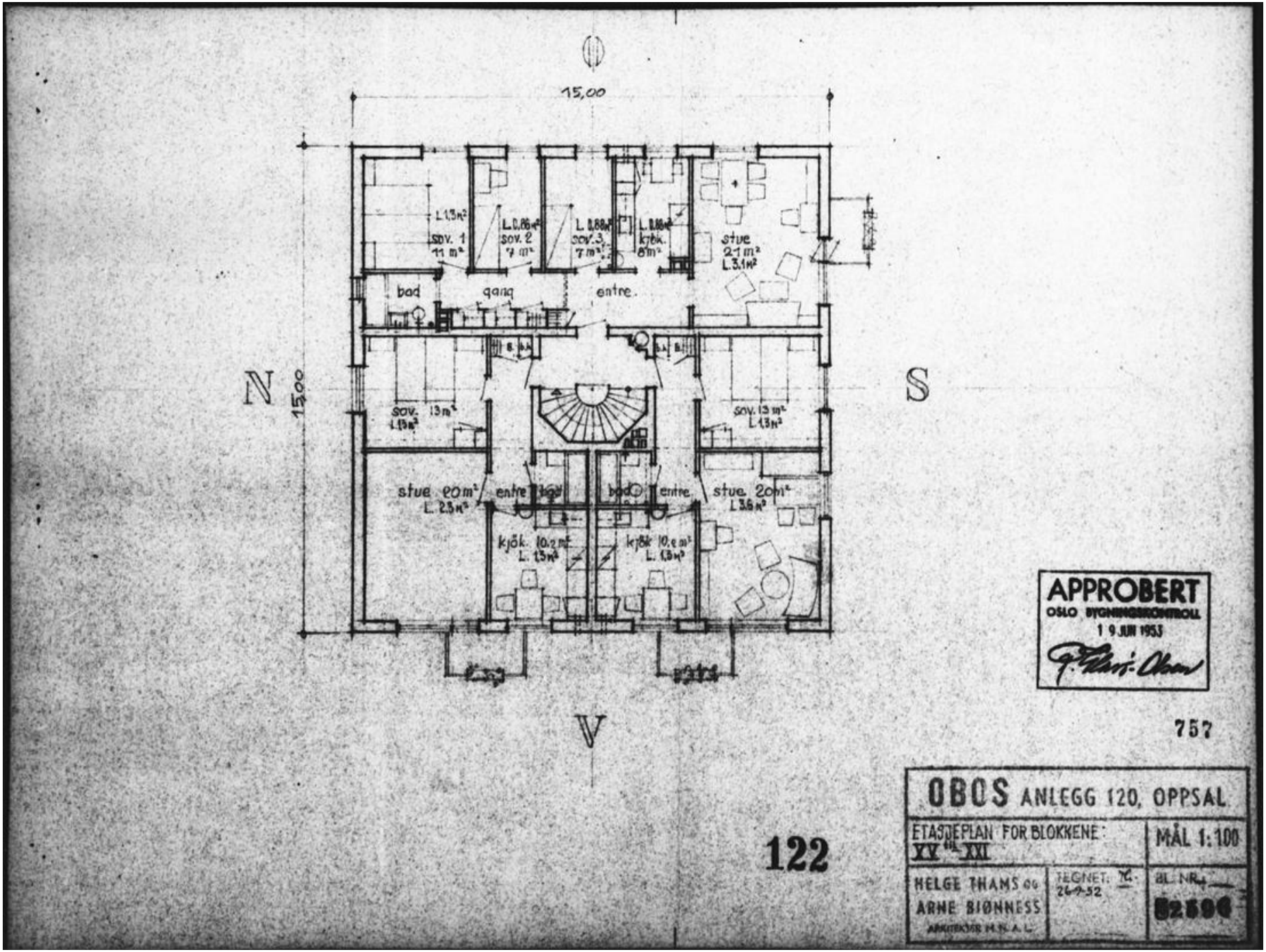
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

xxxxxxxxx
distriktsingeniør
T. Busch.

3000. 10-60. R. A. –

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


15,00
15,00
N
S
V
bad
gang
entre.
sov. 1
11 m²
sov. 2
7 m²
sov. 3
7 m²
kjøk.
8m²
stue
21 m²
L.3.1m²
sov. 13 m²
L.1.3m²
sov. 13 m²
L.1.3m²
stue 20m²
L. 2.3m²
entre
bad
entre
stue 20m²
L.3.6m²
kjøk. 10.2 m²
L. 1.3m²
kjøk. 10.2 m²
L. 1.3m²
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
19 JUN 1953
757
122
OBOS ANLEGG 120, OPPSAL
ETASJEPLAN FOR BLOKKENE:
XV og XVI
MÅL 1:100
HELGE THAMS OG
ARNE BIØNNESS
ARKITEKTER M.N.A.L.
TEGNET:
26-9-52
BL. NR.
52596

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 **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
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

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 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Rune Vemer	Dato: 31 JAN 2002 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

Mari H. Slagsvold
for Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Bjørn Vemer
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

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	146/0238 Skøyenåsveien 13, Bl. 16	Journalnr 91/3469-S
Arbeidets og bygningens art	Balkong fasadeforandring Boligblokk	Innlevert 21.11.91
Byggherre	Oppsal Brl. v/Tormod Jensen Skøyenåsveien 18, 0686 OSLO	
Anmelder	Siv.Ark. Sjur Moe Heggeliveien 52, 0375 OSLO	

BE/BE

Oslo, den 02. januar 1992

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det byggemeldte arbeidet godkjennes. Balkongrekkverk må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 43:31.

Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må sendes inn på eventuelt forlangende av vår kontrollør på stedet.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent. V

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Einar Olav Caspersen
Overark/distriktsleder

Britt Eikholt
Avd.ark.

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	910103469	93/54450

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	29. oktober 1993

Arbeidssted : 146/0238 Skøyenåsveien 13, Bl. 16
Byggherre : Oppsal Brl. v/Tormod Jensen, Skøyenåsveien 18, 0686 OSLO
Arbeidets art: BL. 16, BALKONG FASADEFORANDRING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.11.2023
Geir Versto	202209047 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse: SKØYENÅSVEIEN 13, 15, 17, 19 OG 23
Eiendom: 146/238/0/0
Tiltakshaver: OPPSAL BORETTSLAG
Søker: VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Skøyenåsveien 13, 15, 17, 19 og 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av solceller på tak, mottatt 16.10.2023.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209047			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	01.06.2022	1/9
Fasade nord	Nord-E-471-40-001	11.07.2022	6/2
Fasade sør	Sør-E-471-40-002	11.07.2022	6/3
Fasade vest	Vest-E-471-40-003	11.07.2022	6/4
Fasade øst	Øst-E-471-40-004	11.07.2022	6/5

Klagefristen er tre uker

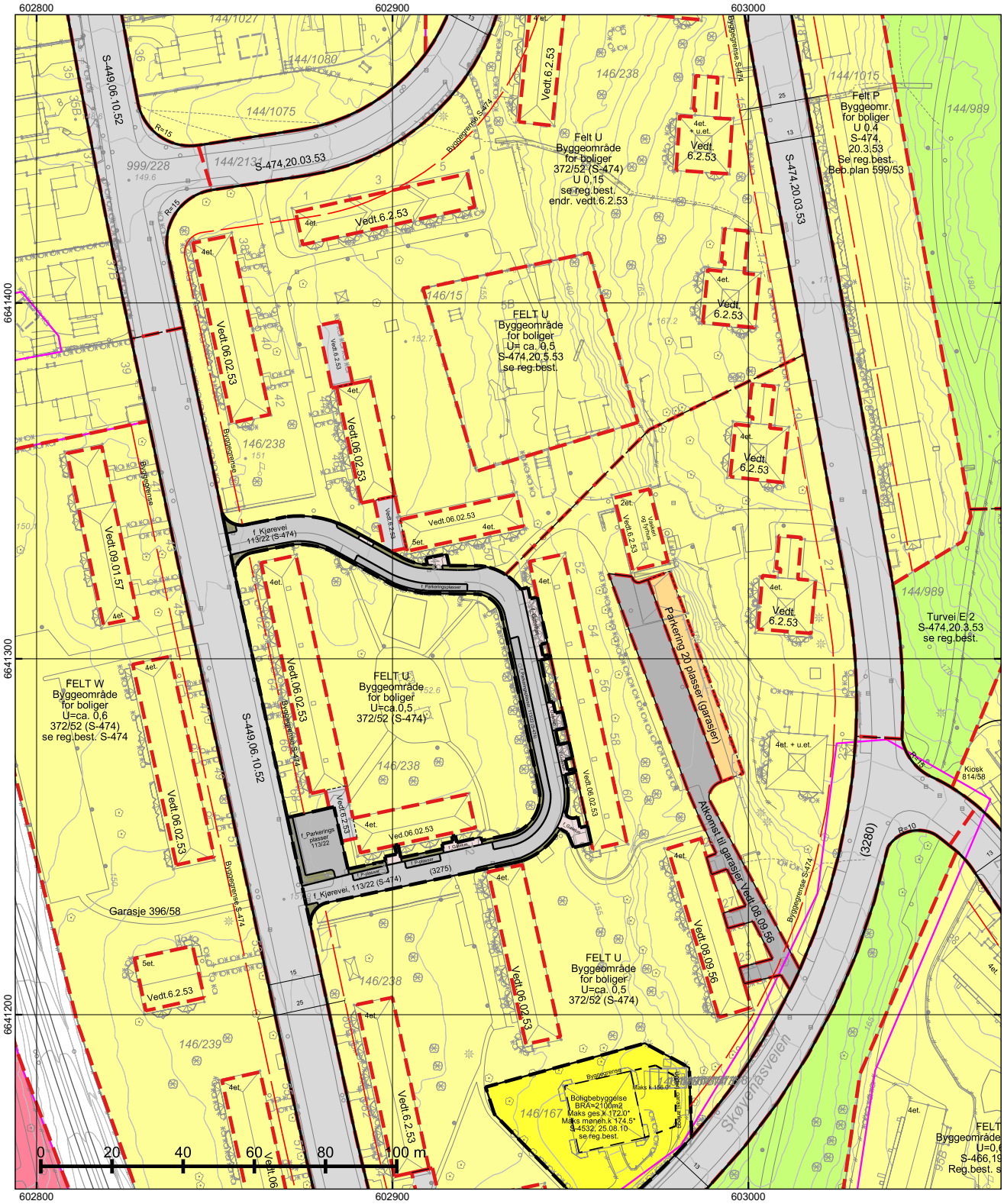
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
OPPSAL BORETTSLAG, c/o Obos, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163653/ 86540719
Adresse: Skøyenåsveien 13
Gnr/Bnr: 146/238

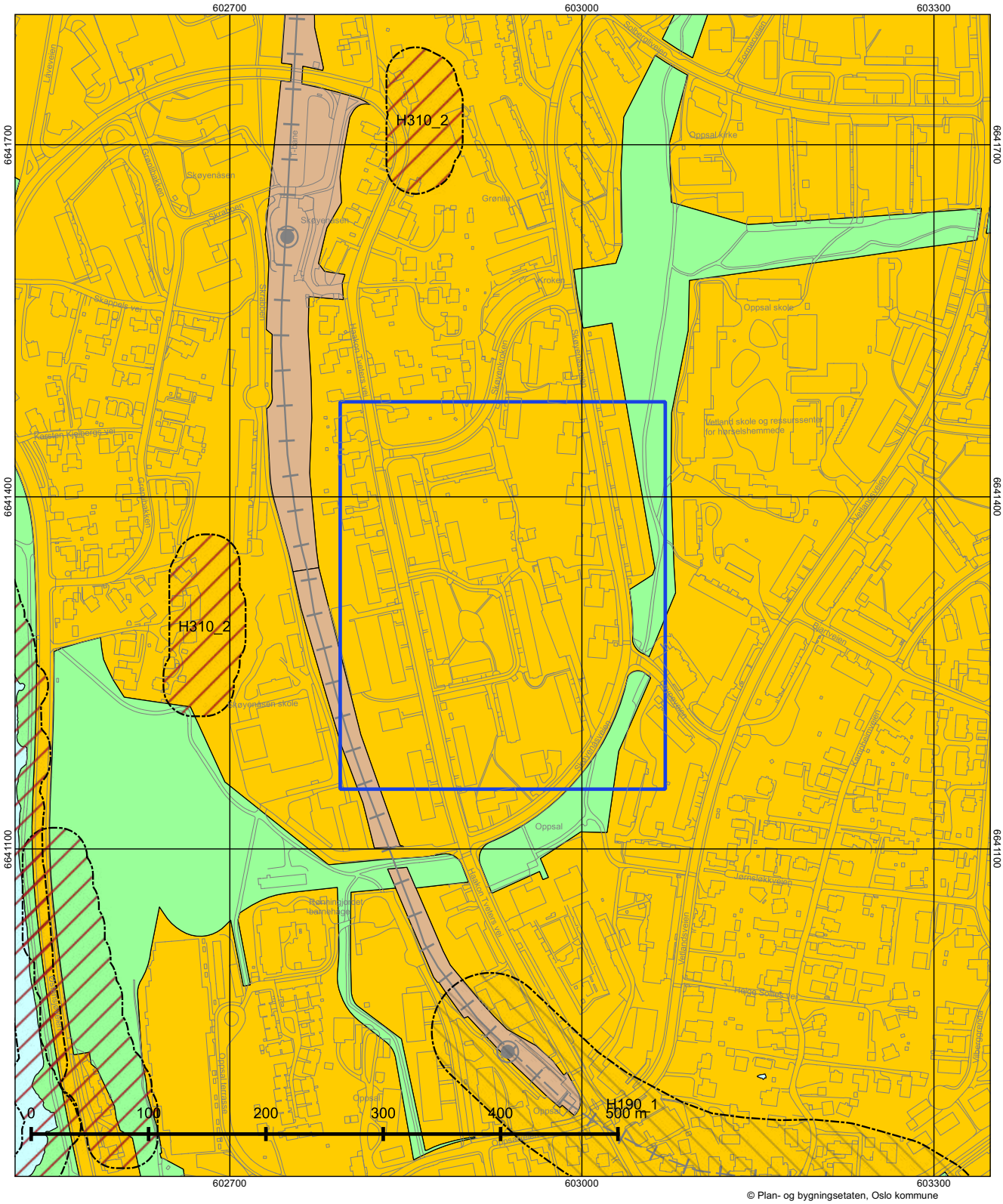
Deres ref.:
Kommentar:

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)





Oslo

Dato: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163653/86540719
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V060253

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

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

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0293/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skøyenåsveien 13 0686 OSLO
Matrikkel: Gnr 146, bnr 238 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joachim Lindhjem

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144