

Haakon Tveters vei 53



Velkommen til

# Haakon Tveters vei 53



Salgsoppgaven produsert 10. september 2025

# Oppsal

## Gjennomgående topp- og hjørneleilighet med nydelig utsikt - Fyring inkl. - Balkong - Nærhet til T-baner - Barnevennlig

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 600 000,- |
| Fellesgjeld | 95 163,- |
| Omkostninger | 9 562,- |
| Totalpris | 4 704 725,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 386,- |
| BRA-i | 65 kvm |
| Totalt BRA | 72 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1955 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Thomas Ringsvold |
| Telefon | 971 99 374 |
| E-post | t.ringsvold@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Håkon Hovland |
| Telefon | 473 51 337 |
| E-post | h.hovland@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Haakon Tveters vei 53 - En lys og gjennomgående topp- og hjørneleilighet med fantastisk utsikt. Boligen har blitt pusset opp i perioden 2018-2025 og holder en meget god standard med smarte løsninger og god planløsning.

- Barnevennlig område med mange fine lekeplasser og flere barnehager i nærheten
- Leiligheten ligger høyt og fritt med flott utsyn og ingen innsyn
- Totalt 224 parkeringsplasser, hvorav 82 har lademulighet
- Kort vei til flott natur ved marka og Østensjøvannet
- Gode oppbevaringsmuligheter i boder
- Kvik kjøkken med integrerte hvitevarer
- Solrik balkong med gode solforhold
- Fyring inkludert i felleskostnadene
- Nydelig utsikt fra alle rommene
- Plassbygde skap i flere rom
- Ingen dokumentavgift
- To romslige soverom
- 5 minutter til tbane

# Arealer og innhold

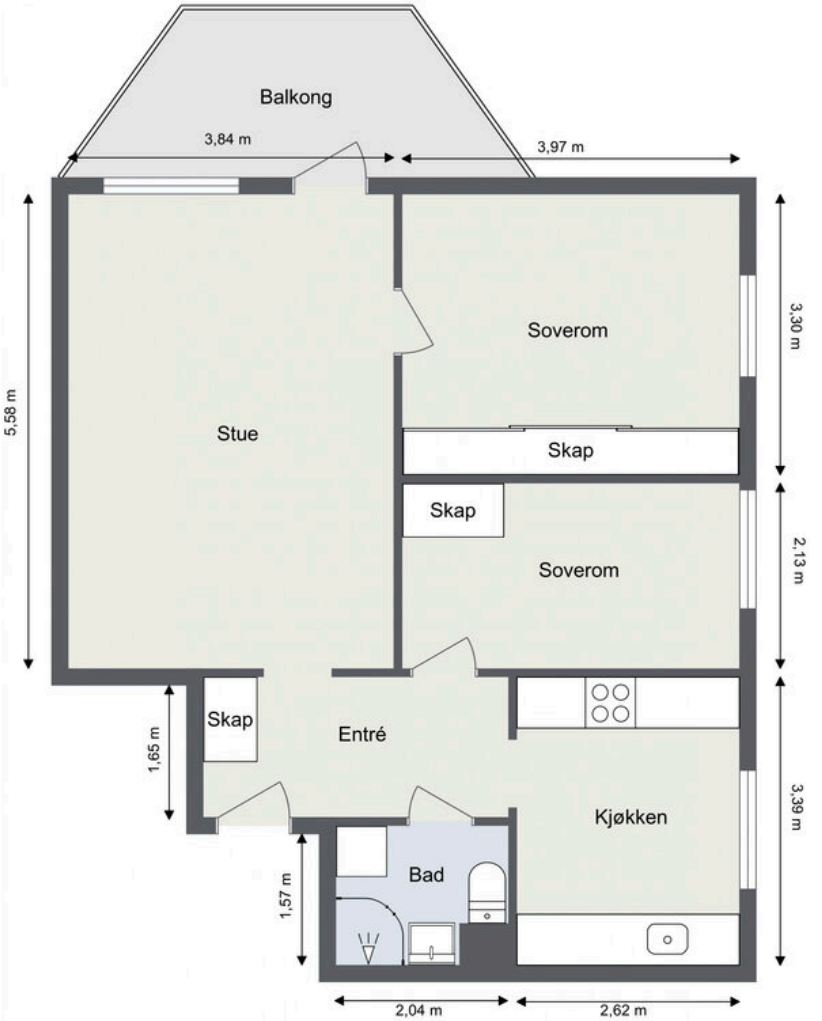
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 65 kvm |
| BRA-e: | 7 kvm |
| Totalt BRA: | 72 kvm |
| TBA: | 9 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og to soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod i kjelleren på 4 kvm og loftsbod på 3 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Tyder




Forklaring av bilde/rommet






















VELKOMMEN
TIL
VISNING
PA
OPPSAL
DITT NYE
HJEM
PRIS 4600 000














BOSCH
VarioPerfect
EcoSilence Drive


HVIT
FARGET
BOSCH


meraki
meraki
HAND SOAP















Informasjon

# Haakon Tveters vei 53

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
13-0434/25

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Haakon Tveters vei 53, 0686 OSLO
Gnr 146, bnr 239 i Oslo kommune
Andelsnr 593 i Oppsal Borettslag, org.nr. 948544474

### Selgere
Erik Gustav Røyert
Solveig Stake

### Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
95 163,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 695 163,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 704 725,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 714 025,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1955

### Etasje
5

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 9 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og to soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod i kjelleren på 4 kvm og loftsbod på 3 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

## Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder bad, entré, kjøkken, stue og to soverom. Fra stuen har du utgang til balkong på 9 kvm.

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 kvm (kjeller) og ca. 6 kvm gulvareal (loft). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Standard

Kjøkkeninnredning:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter, belysning under overskap og heltre benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom:
Badet er i følge eier pusset opp i 2002, men ble i 2024 modernisert med ny varmekabel, flis på flis mot vegg/gulv, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner etter forsikringssak etter defekte varmekabler. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter og belysning over servant, veggskap med speilfronter over opplegg til vaskemaskin, dusj med innfellbare dører i herdet glass, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
- Flislagte overflater i entré.
- Laminatgulv for øvrig.

Overflater på innvendige vegger:
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss

Overflater på innvendig himling:
- Pusset og malte overflater.
- Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i entré og stue.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom (ved stue).
- Garderobeskap med glatte fronter i soverom (ved entré) og entré.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2018, montert i benkeskap på kjøkken.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Avløpsrør i plast.

- Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenet (bak dekkside mot baderomsvegg).

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Ventilasjon:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken og soverom.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
- Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilsautomat, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Samsvarserklæring signert av Euro Stål AS og datert 11.08.2021 er fremvist for følgende arbeider: Montering av 3 stikkontakter og 2 dimmere. Samsvarserklæring signert av El-kontakten AS og datert 06.08.2024 er fremvist for følgende arbeider: Varmekabel i bad. El.anlegget i stue ble oppgradert i 2023, kjøkken og soverom i 2018 og bad fra 2002.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 kvm. Dekke i betong og rekkverk i murverk og metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 108 cm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Balkong: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
- Vannbåren varme: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
- Ventilasjon: Ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Elektrisk anlegg: TG2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på deler av anlegget og alder i henhold til forventet levetid på deler av anlegget.
- Overflater på innvendige gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Våtromsgulv: Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
- Våtromsvegger: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Borettslaget har 15 garasjeplasser som tildeles av styret etter venteliste. Det er totalt 224 parkeringsplasser, hvorav 82 har mulighet for å lade elbil. I tillegg har borettslaget 8 ladeplasser for el-bil. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Det er generelt vanskelig å si noe om ventetid, da denne varierer, men pt. må man påregne ventetid på omtrentlig ett år avhengig av hvor man ønsker plass. Dette i følge selger.

## Modernisering og påkostninger

En liste over påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:

2018:
- Lagt nytt gulv i stue, kjøkken og hovedoverom.
- Nytt kjøkken fra Kvik med hvitevarer.
- Ny varmtvannsbreder og lekkasjestopper montert (Sten Rør).
- Rehabgips på soveromsvegger, ny innerdør og garderobeløsning.

2021:
- Oppussing av barnerom/gjesterom. Nytt gulv, rehabgips på vegger, ny dør og karm. Elektrikerarbeid utført av Eurostål AS.

2022:
- Fjernet dørkarmer mellom gang, stue og kjøkken – etablert listefrie åpninger.
- Vegger i stue sparklet og malt.
- Ny dør og karm til bad.
- Nye fliser i gangen.

2024:
- Defekte varmekabler på bad. Ny varmekabel i gulv og flis på flis installert. Nytt toalett, servant, servantskap og dusjdører montert (Viken Bygg og Bad AS).
- Fuktskade i innervegg mot nabo. Borettslag og forsikringsselskap varslet. Beslag og større nedløp montert. Vegg tørket, sparklet og malt av Recover. Ferdigstilt våren 2025.

2025:
- El.kontroll og fiksing av feil og mangler på det elektriske anlegget utført av El Alliansen(04.09.25).

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid

2019:
- Skiftet vinduer og balkongdører.

2025:
- Planlagt utskiftning av ytterdør til fellesareal/inngangsparti.

## Sammendrag selgers egenerklæring

- 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: Viken Bygg & Bad AS (El-kontakten AS sto for det elektriske) utførte i august 2024 overflate oppussing av leilighetens baderom i forbindelse med at varmekabler hadde sluttet og virke. De la nye varmekabler og deretter flis på flis. Det ble satt inn ny baderoms innredning, toalett og dusjdører. Forsikringsselskapet hadde i forkant inn et selskap som forsøkte å reparere varmekablene. Dette lot seg ikke gjøre. Badet er original oppusset av borettslaget i år 2002 jf. forrige salgsoppgave.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei.
Eventuell kommentar: Det ble kun lagt flis på flis.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei.
Eventuell kommentar: Badet ble total renovert av borettslaget i 2002.

- 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: Prosjektmester AS, har lagt beslag over balkong innfestning. I forbindelse med at det var mistanke om vanninntrenging. Det ble også lagd større vannavløp fra balkong taket for å sikre tilstrekkelig drenering. Dette skjedde i 2023/2024.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: EL-Alliansen AS gjennomførte EL.kontroll og rettet feil og mangler 04.09.25. De monterte også taklampe på baderom. EL-KONTAKTEN AS installerte nye varmekabler i forbindelse med at badet ble overflate oppusset av Viken Bygg og Bad AS i 2024. Eurostål AS monterte stikk og dimmere på soveromet ved siden av kjøkkenet i 2021. I 2022 utførte L.L BOUSTTA overflate oppussing i stuen (sparkel vegger), L.L.Boustta har hyrte inn Proff Elektriker AS til å montere innfelte stikkontakter. I 2018 hadde vi inne et firma (Norsk El-installasjon) inn som monterte stikk kontakter i stue, soverom og kjøkken. Faglært monterte platetopp, men jeg har ikke klart å finne dokumentasjon på dette ei heller hva firmaet het.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? I forbindelse med forberedelse av salg leide vi inn El-Alliansen AS for å gjennomføre El.kontroll. De utbedret da de feil og mangler de oppdaget. Kontroll og retting av feil ble gjort 04.09.25.

- 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: Det ble byttet varmtvannsbereder i 2018. Dette ble utført av Stene Rør Marius Stene Nielsen. Viken Bygg og Bad AS monterte nytt toalett, og servant skap i 2024. Dette i forbindelse med at det ble lagt ny varmekabel og lagt flis på flis.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Da vi overtok leiligheten i 2018 la vi nytt gulv i alle rom (minus gang/bad/soverom nr2). Vi monterte opp nytt kjøkken og monterte opp rehab gips på begge soverommene. I 2021 ble det lagt nytt gulv på soverom nummer to, samt rehabgips på veggene. Arbeidet ble gjort selv. I 2022 ble det lagt nye fliser på gulvet i gangen og vegger i stue og gang ble sparklet og det ble montert innfelte stikkontakter i stue, kjøkken og gang. Det ble laget åpninger fra gang til stue og kjøkken. Arbeidet ble utført av L.L.Baoustta.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Varmekabler sluttet å virke påsken 2024. Ellers ikke kjennskap til andre

feil. Det ble lagt nye varmekabler august 2024.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Vi har i 2023/2024 hatt forsikringssak på vanninntrenging fra balkongen. Dette førte til fukt i stuens innervegg. Som igjen førte til bobler i sparkel/maling. Borettslaget har utbedret balkong taket (montert større vannedløp) og satt på beslag mellom balkong og yttervegg. Forsikringsselskapet har tørket vegg og utbedret skaden.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja.
Beskriv: Under el.kontroll 04.09.25 ble det oppdaget feil. Disse ble rettet av El-Alliansen AS som gjennomførte kontrollen.
Feil som ble funnet og rettet:
- Jordet stikkontakt (x3) var ikke koblet til jord.
- Platetopp hadde ikke jordfeilbryter
- Rør ut av sikringsskapet var ikke brann tettet.
- Dimmer på kjøkkenet ble utsatt for mekanisk belastning når kjøkken dør ble åpnet.

- 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? Salgsoppgave i forbindelse med salg av boligen i 2018.

- 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: Det er planlagt utbygging av Skøyenåsen ungdomsskole, men endeling plan er ikke vedtatt pr. dags dato meg bekjent.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei.
Eventuell kommentar: Borettslaget driver kontinuerlig vedlikeholds arbeid. De driver blant annet med vedlikehold av tak, men meg bekjent er det ikke meldt om økte utgifter pga. dette. De siste årene har det vært en årlig økning i fellesutgifter.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Gulv har normal bruks slitasje. Små merker er blitt fylt med voks. Fliser i gangen har bom. En av skapdørene i soverom ved siden av kjøkken har slått seg, slik at den ikke er helt rett.

## Bygningssakkyndig

Stian Hedels

### Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

### Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken følger med. Vaskemaskin på badet følger med. 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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stringhyller i stua.
- Svarte hyllen i stuen.
- Tre vegghyllene i furu på barnerommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 $m^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de i 2024 hadde et strømforbruk på ca. 4486kWh pr. år.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 386,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV/bredbånd, sentralfyring og vaktmestertjenester.

Alle andeler har fyring inkludert i felleskostnadene gjennom sentralvarmeanlegg. Varmtvann til forbruk er ansvaret til hver enkelt andel.

Felleskostnadene økte med 7,5% fra 01.02.2025 og leie på parkeringsobjekter økte med 10%fra 01.01.2025. Styret har regulert felleskostnadene jevnt i tråd med forventede kostnader.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 141 265,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 565 061,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Borettslaget

## Om borettslaget

Rehabilitering/større vedlikehold:
Generalforsamlingen i 2023 vedtok å utrede en større fasaderehabilitering og generalforsamlingen i mai 2018 vedtok å gi styret fullmakt til å iverksette utskifting av vinduer, inklusivt lånevedtak. Prosjektet med vinduer ble fullført september 2019. Ekstraordinær generalforsamling oktober 2024 vedtok å ikke gjennomføre den foreslåtte større fasaderehabiliteringen. Det er lagt opp til noe vedlikehold, som man budsjetterer som større vedlikehold og finansierer delvis med låneopptak.

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

Etterisoleringsprosjektet:
Prosjektet med å etterisolere fasadene ble ikke vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen på høsten, og i prosessen rundt prosjektet, samt i tilbakemeldingene styret ba om, var det flere som påpekte informasjon om anbudene. Her kommer derfor et oppsett på det rimeligste tilsvaret (53,8MNOK) basert på langblokkene (SKV 12-32):
- Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging: 4 330 000,-
- Rivning av 86 balkonger: 1 209 375,-
- Oppføring av 86 nye balkonger: 23 633 875,-
- Etterisolering fasader (5053 kvm): 10 258 812,-
- Nye tak inkludert takvinduer og div beslag: 9 879 373,-
- Rehabilitering av 24 luftepiper: 1 111 354,-
- Diverse elektrisk, ventiler mm: 2 185 186,-
- Nye inngangspartier/-dører 11 stykker: 1 170 400,-

Styret ba ikke om pris på oppføring av dagens balkonger etter isolering av fasadene, da man fikk opplyst om at et slikt arbeid ville være vesentlig dyrere enn nye innglassede balkonger. Styret arbeider videre med de delene av prosjektet som må utføres, herunder utskifting av utgangsdører, utbedring av balkonginnfestingen og rehabiliteringen av tak. Disse prosjektene er i startfasen og styret holder på å innhente tilbud for prosjektledelse. Utgangsdører og tak er også søknadspliktig til plan- og bygningsetaten. Per nå er det ikke avklart når prosjektene starter, men ytterligere informasjon blir gitt når det er klart.

Boligmassen:
Det merkes ved at det stadig er behov for vedlikehold. Styret er av den oppfatning at vedlikeholdet er tilstrekkelig, men ser samtidig at det nok vil være noe større behov i de neste årene.

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

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

Borettslaget informerer på sine sider:
Det er vanskelig å si noe om felleskostnadene kommer til å øke, da dette er avhengig av faktorer som ikke styret kontrollerer. Store deler av utgiftene til borettslaget er fyringsutgifter (fjernvarme), kommunale utgifter, tv- og internettutgifter og lån- og rentenedbetaling. I tillegg vil tjenestene borettslaget kjøper inn øke i pris i samsvar med utviklingen i samfunnet generelt. Det som er sikkert er at styret forsøker å melde en eventuell økning av felleskostnadene så tidlig som mulig.

Informasjon fra styreleder pr. 05.09.2025:
I følge styreleder er det ikke større planlagte aktiviteter utover det som allerede er annonsert på VIBBO og som andelseiere har adgang til. Det er noe ventetid på parkeringsplasser.

## Forretningsfører

Obos BBL

## Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Meldefristen for å melde forkjøpsrett var satt til 11.09.2025. Denne har nå gått ut. Det er 2 stykker som har meldt inn interesse for å benytte seg av forkjøpsrett. Når leiligheten er solgt, vil disse to få muligheten til å benytte seg av forkjøpsretten. Det er ikke lenger mulig for andre medlemmer av Obos å bruke forkjøpsretten sin, ettersom denne måtte vært meldt inn før meldefristen. Dersom kjøper har et medlemsskap i Obos, gjelder heller ikke denne.
Kontakt megler for mer informasjon.

## Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 95 163,-pr. 04.09.2025

Borettslaget har to lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208296604
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,22%
Restsaldo 25 477 289,-
Innfrielsesdato: 30.07.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208519018
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,12%
Restsaldo 27 567 285,-
Innfrielsesdato: 30.05.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 2 226,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Vedtekter og husordensregler

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

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt og forutsetter registrering. Skjema for registrering av dyrehold fås ved å henvende seg til styret. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 56702814

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Med t-banen tar det ca. 15 minutter til Oslo sentrum. Med bil fra Oppsal tar det ca. 8 min til Manglerud, 10 min til Ekeberg og 13 min til Oslo S.

### Skoler og barnehager

Østensjø skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger gjenpart av ferdigattest, datert 01.11.1958. Gjenparten er antakeligvis en gjennomslagskopi som lå under originalen, og er ferdigattesten uten brevhoder og standard-tekst. Man antar derfor at det ble utstedt to kopier, hvor hoveddokumentet ble sendt til tiltakshaver/eier og Plan- og bygningsetaten beholdt kopien. Utstedelsesdatoen korresponderer med attesteringsdatoen på arkivkortet, og teksten på dokumentet passer inn med plasseringen på ferdigattester vi finner rundt denne tiden. Arkivkortet er datert 08.06.1959.

Det foreligger ferdigattest for balkonger, datert 29.10.1993.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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 byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Haakon Tveters vei 75 - Planforslag til politisk behandling - Utvidelse av Skøyenåsen skole. I henhold til Skolebehovsplanen 2019-2028 er det behov for å utvide Skøyenåsen skole fra dagens 5-parallell (U5) ungdomsskole med totalt 450 elever, til en 9-parallell ungdomsskole (U9) med 810 elever for å dekke skoleplassbehovet i område Østensjø. Av hensyn til bevaringsverdi for eksisterende skole foreslås ny bebyggelse som frittliggende bygg. Se mer om saken på Oslos kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202010843.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/146/239:
21.02.2019 - Dokumentnr: 220900 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder denne registerenheten med flere

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

08.06.1966 - Dokumentnr: 7758 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:146 Bnr:349
---

Diverse påtegning
Konverteringsfeil - feil doknr. Korrekt er 1966/7757/105

### Legalpant

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

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

- Det er ikke tillatt med trekullgrill/ engangsgrill på balkongene.
- Vask og renhold av trapper utføres av firma en gang i uken.
- Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral.
- Borettslaget har et eget vaskeri.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

## Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 951,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 461,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

## Ansvarlig megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

## Megler

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

## Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

## 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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Haakon Tveters vei 53

# Haakon Tveters vei 53

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 195 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Oppsal skole (1-10 kl.)** | 565 elever, 31 klasser | 9 min 0.7 km |
| **Østensjø skole (1-7 kl.)** | 530 elever, 27 klasser | 13 min 1.1 km |
| **Østmarka skole (1-10 kl.)** | 83 elever, 7 klasser | 16 min 1.3 km |
| **Manglerud skole (1-10 kl.)** | 1071 elever, 46 klasser | 20 min 1.6 km |
| **Skøyenåsen skole (8-10 kl.)** | 763 elever, 40 klasser | 4 min 0.4 km |
| **Ulsrud videregående skole** | 624 elever | 21 min 1.7 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | 825 elever, 30 klasser | 7 min 3.6 km |

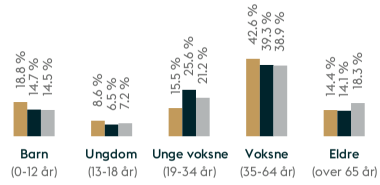
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Skøyenkroken** | Linje 3N, 78A, 78B | 3 min 0.3 km |
| **Oppsal** | Linje 2, 3 | 5 min 0.4 km |
| **Bryn stasjon** | Linje L1 | 5 min 2.5 km |
| **Kastellet** | Linje 13, 19 | 10 min 4.9 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 13 min 8.2 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Rønningjordet barnehage (1-5 å...** | 150 barn | 4 min 0.3 km |
| **Lillejordet barnehage (1-5 år)** | 51 barn | 5 min 0.4 km |
| **Oppsal Samfunnshus barnehage (...** | 71 barn | 6 min 0.5 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

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

**Naboskapet**
Godt vennskap 77/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Skøyenåsen skole, ballbinge | 6 min |
| Oppsal skole | 9 min |
| Feel24 Oppsal | 12 min |
| Mudo Ulsrud | 16 min |

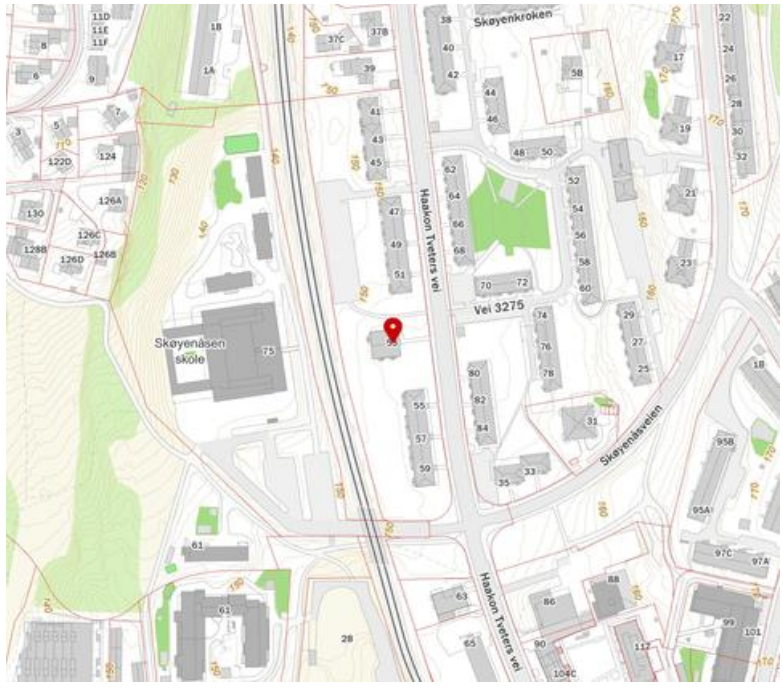
*«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»*

Sitat fra en lokalkjent

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

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## HAAKON TVETERS VEI 53, 0686 OSLO

Gnr: 146 Bnr: 239 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 04/09/2025 |
| Utskriftsdato: | 12/09/2025 |
| Oppdragsnummer: | 98189 |
| Referansenr: | |

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**
Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 5 etasje med balkong.

**Standard**
Velholdt leilighet med normalt god standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**
*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*
2018: Oppussing av stue, kjøkken og hovedsoverom. Nytt gulv i alle rom. Installert KVIK-kjøkken med hvitevarer. Ny varmtvannsbereder og lekkasjestopper montert (Sten Rør). Rehabgips på soveromsvegger, ny innerdør og garderobeløsning
2021:
– Oppussing av barnerom/gjesterom. Nytt gulv, rehabgips på vegger, ny dør og karm. Elektrikerarbeid utført av Eurostål AS.
2022:
– Fjernet dørkarmer mellom gang, stue og kjøkken – etablert listefrie åpninger. Vegger i stue sparklet og malt. Ny dør og karm til bad. Nye fliser i gangen. Arbeidet ble utført av LL.Boustta.

2024:
– Fuktskade i innervegg mot nabo. Borettslag og forsikringsselskap varslet. Beslag og større nedløp montert. Vegg tørket, sparklet og malt av Recover. Ferdigstilt våren 2025.
– Defekte varmekabler på bad. Nytt varmegulv og flis på flis installert. Nytt toalett, servant, servantskap og dusjdører montert (Viken Bygg og Bad AS).
2025:
– El-anlegg kontroll og retting av feil av El Alliansen AS (04.09.25)

**Oppgraderinger i borettslaget**
*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid*

2019: Skiftet vinduer og balkongdører.
2025: Planlagt utskiftning av ytterdør til fellesareal/inngangsparti.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**
Bygningen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv



## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Solveig Stake og Erik Gustav Røyert |
| Takstmenn: | Stian Hedels |
| Befaring/tilstede: | Eier: Erik Gustav Røyert , Takstmann: Stian Hedels |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Andelsleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 146 Bnr: 239 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 14395.7 m² |
| Hjemmelshaver: | Oppsal Borettslag |
| Adresse: | Haakon tveters vei 53, 0686 OSLO |

Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | Oppsal Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948 544 474 |
| Forretningsfører: | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS |
| Eier: | Solveig Stake og Erik Gustav Røyert |
| Andelsnummer: | 593 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 04/09/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | Eiers egenerklæring er ikke mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 04/09/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1955 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 65 | 65 | 0 |
| Loft | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 65 | 65 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 5. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom | |
| Loft | | Ekstern bod |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 4 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 65 | 0 | 0 | 9 |
| Loft | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 65 | 7 | 0 | 9 |
| Sum BRA: | 72 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 5. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom | | |
| Loft | | Ekstern bod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 m² (kjeller) og ca. 6 m² gulvareal (loft).



## Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*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.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på arbeid tilknyttet forsikringssak av varmekabel i bad er fremvist.

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue
- Kjøkken
- Entré

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Dekke i betong og rekkverk i murverk og metallkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 108 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2018, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1



Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Avløpsrør i plast.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenet (bak dekkside mot baderomsvegg).

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken og soverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilsautomat, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert av Euro Stål AS og datert 11.08.2021 er fremvist for følgende arbeider:
- Montering av 3 stikkontakter og 2 dimmere.

Samsvarserklæring signert av El-kontakten AS og datert 06.08.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Varmekabel i bad.

Det er utført en elkontroll (NEK405-2) utarbeidet av El Alliansen AS datert 04.09.2025. Det ble registrert flere avvik tilknyttet denne kontrollen, avvikene ble utbedret av El Alliansen AS i etterkant av kontrollen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, men el.anlegget i stue ble oppgradert i 2023, kjøkken og soverom i 2018 og bad fra 2002.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
TG2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon.
Se Elkontroll utarbeidet av EL Alliansen AS for mer detaljert vurdering av el.anlegget.

TG: 2

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2018, ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*



Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré.

Tilstandsvurdering: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
TG2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flere fliser).

TG: 2

---

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Laminatgulv for øvrig.

Tilstandsvurdering: Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

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

TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i entré og stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom (ved stue).
Garderobeskap med glatte fronter i soverom (ved entré) og entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2002.
Modernisert av bad med ny varmekabel, flis på flis mot vegg/gulv, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner etter forsikringssak etter defekte varmekabler.
Dokumentasjon tilknytter moderniseringen er fremvist.
Dokumentasjon fra 2002 er ikke fremvist.

---

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Hjelpesluk i dusjsonen i plast. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter og belysning over servant.
Veggskap med speilfronter over opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1



Tyder

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Stake, Solveig | 9578-5997-4-2135893 | 2025-09-12 11:27:26 |
| Røyert, Erik Gustav | 9578-5993-4-3290396 | 2025-09-12 11:02:57 |

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
12. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0434/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Haakon Tveters vei 53, 0686 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Erik Gustav Røyert, Solveig Stake

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. april 2018

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

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

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

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

## 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:** Viken Bygg & Bad AS (El-kontakten AS sto for det elektriske) utførte i august 2024 overflate oppussing av leilighetens baderom i forbindelse med at varmekabler hadde sluttet og virke. De la nye varmekabler og deretter flis på flis. Det ble satt inn ny baderoms innredning, toalett og dusjdører. Forsikringsselskapet hadde i forkant inn et selskap som forsøkte å reparere varmekablene. Dette lot seg ikke gjøre. Badet er original oppusset av borettslaget i år 2002 jf. forrige salgsoppgave.

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

**Eventuell kommentar:** Det ble kun lagt flis på flis.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Badet ble total renovert av borettslaget i 2002.

**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:** Prosjektmester AS, har lagt beslag over balkong innfestning. I forbindelse med at det var mistanke om vanninntrenging. Det ble også lagd større vannavløp fra balkong taket for å sikre tilstrekkelig drenering. Dette skjedde i 2023/2024.

**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?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** EL-Alliansen AS gjennomførte EL.kontroll og rettet feil og mangler 04.09.25. De monterte også taklampe på baderom. EL-KONTAKTEN AS installerte nye varmekabler i forbindelse med at badet ble overflate oppusset av Viken Bygg og Bad AS i 2024. Eurostål AS monterte stikk og dimmere på soveromet ved siden av kjøkkenet i 2021. I 2022 utførte L.L BOUSTTA overflate oppussing i stuen (sparkel vegger), L.L.Boustta har hyrte inn Proff Elektriker AS til å montere innfelte stikkontakter. I 2018 hadde vi inne et firma (Norsk El-installasjon) inn som monterte stikk kontakter i stue, soverom og kjøkken. Faglært monterte platetopp, men jeg har ikke klart å finne dokumentasjon på dette ei heller hva firmaet het.

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** I forbindelse med forberedelse av salg leide vi inn El-Alliansen AS for å gjennomføre El.kontroll. De utbedret da de feil og mangler de oppdaget. Kontroll og retting av feil ble gjort 04.09.25

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det følger ikke med parkeringsplass.

**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:** Det ble byttet varmtvannsbereder i 2018. Dette ble utført av Stene Rør Marius Stene Nielsen. Viken Bygg og Bad AS monterte nytt toalett, og servant skap i 2024. Dette i forbindelse med at det ble lagt ny varmekabel og lagt flis på flis.



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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Da vi overtok leiligheten i 2018 la vi nytt gulv i alle rom (minus gang/bad/soverom nr2). Vi monterte opp nytt kjøkken og monterte opp rehab gips på begge soverommene. I 2021 ble det lagt nytt gulv på soverom nummer to, samt rehabgips på veggene. Arbeidet ble gjort selv. I 2022 ble det lagt nye fliser på gulvet i gangen og vegger i stue og gang ble sparklet og det ble montert innfelte stikkontakter i stue, kjøkken og gang. Det ble laget åpninger fra gang til stue og kjøkken. Arbeidet ble utført av L.L.Baoustta.

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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Varmekabler sluttet å virke påsken 2024. Ellers ikke kjennskap til andre feil. Det ble lagt nye varmekabler august 2024.

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

Nei

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

Nei

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

**Beskriv:** Vi har i 2023/2024 hatt forsikringssak på vanninntrenging fra balkongen. Dette førte til fukt i stuens innervegg. Som igjen førte til bobler i sparkel/maling. Borettslaget har utbedret balkong taket (montert større vannedløp) og satt på beslag mellom balkong og yttervegg. Forsikringsselskapet har tørket vegg og utbedret skaden.

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

**Beskriv:** Under el.kontroll 04.09.25 ble det oppdaget feil. Disse ble rettet av El-Alliansen AS som gjennomførte kontrollen. - Feil som ble funnet og rettet: - Jordet stikkontakt (x3) var ikke koblet til jord. - Platetopp hadde ikke jordfeilbryter - Rør ut av sikringsskapet var ikke brann tettet. - Dimmer på kjøkkenet ble utsatt for mekanisk belastning når kjøkken dør ble åpnet.

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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



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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave i forbindelse med salg av boligen i 2018.

**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:** Det er planlagt utbygging av Skøyenåsen ungdomsskole, men endeling plan er ikke vedtatt pr. dags dato meg bekjent.

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

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

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Borettslaget driver kontinuerlig vedlikeholds arbeid. De driver blant annet med vedlikehold av tak, men meg bekjent er det ikke meldt om økte utgifter pga. dette. De siste årene har det vært en årlig økning i fellesutgifter.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Gulv har normal bruks slitasje. Små merker er blitt fylt med voks. Fliser i gangen har bom. En av skapdørene i soverom ved siden av kjøkken har slått seg, slik at den ikke er helt rett.

### 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: 13-0434/25**



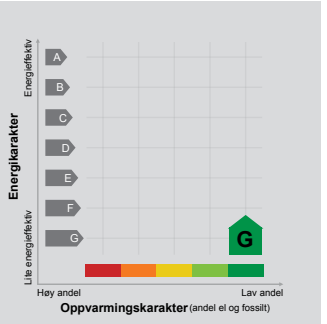
## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Røyert, Erik Gustav | 2025-09-12 | Stake, Solveig | 2025-09-12 |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| bankID Røyert, Erik Gustav | | bankID Stake, Solveig | |

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Haakon Tveters vei 53 |
| Postnummer | 0686 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 146 |
| Bruksnummer | 239 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80332793 |
| Bruksenhetsnummer | H0501 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-166322 |
| Dato | 09.09.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1955 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 65 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 5 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Bygningsmessige tiltak

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0434/25 . Vår ref.: 0120-1-5011 Dato: 04.09.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Oppsal Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948544474 |
| Andelseier: | Røyert, Erik Gustav |
| Medeier: | Stake, Solveig |
| Leilighetsnummer: | 5011 |
| Adresse: | Haakon Tveters Vei 53, 0686 OSLO |
| Andelsnummer: | 593 |
| Gnr. | 146 |
| Bnr. | 239 |

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

**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 ordinære felleskostnader med 7,5% fra 01. februar 2025, og leie på parkeringsobjekter med 10% fra 01. januar 2025. Historikk: 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 tar høyde for låneopptak på kr 35 millioner til å finansiere større vedlikehold og prosjekter i løpet av 2025. 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 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.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208296604 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,22% |
| Restsaldo | 25 477 289,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2031 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208519018 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,12% |
| Restsaldo | 27 567 285,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2043 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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: 4 386,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 386,00 | |

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.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 514,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 4 360,- |
| Annen formue: | 2 226,- |
| Gjeld: | 72 986,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208296604 |
| Restsaldo: | 45 704,73 |
| Kapitalkostnader: | 749,71 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208519018 |
| Restsaldo: | 49 458,58 |
| Kapitalkostnader: | 353,94 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 95 163,31,-, 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 Anders Thorud pr. e-post: Anders.Thorud@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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.

**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 | 6.570,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,– |

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. 8212,-, 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 01.01.25**

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(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: _____

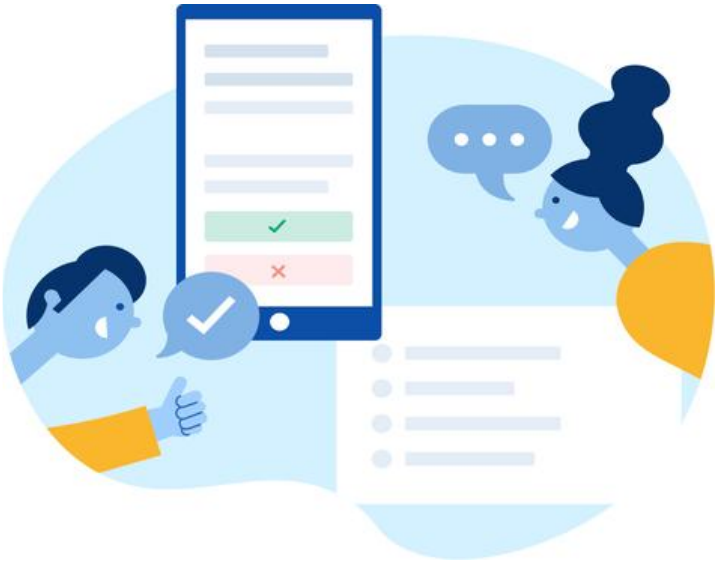
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift



# Ekstraordinært årsmøte 2024

Oppsal Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. januar - 22. januar 2024

## Velkommen til årsmøte i Oppsal Borettslag

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 18. januar kl. 08:00 og lukker 22. januar kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Ønsker du å stemme med stemmeseddel og ikke digitalt gjøres dette ved å benytte stemmeseddelen bakerst i dette heftet. Stemmeseddelen må legges i postkassen på vaskeriet (Skøyenåsveien 19b) eller leveres Oppsal vaktmestersentral i Løypeveien 2 (kun i åpningstiden) innen 22. januar klokka 08:00.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS
5. Forprosjekt etterisolering av fasader, samt andre tiltak i den forbindelse

Med vennlig hilsen,
**Styret i Oppsal Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Lars Hertaas er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Marte Rostøl som protokollvitne og tellekorps ved behov.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS

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

Borettslaget har i dag en avtale med OBOS Factoring om garantert innbetaling av felleskostnader.- Avtalen styret har med selskapet krever at en oppsigelse skal vedtas av generalforsamlingen, og derfor fremmer styret forslag om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avalen. Ytterligere detaljer om avtalen, hva det betyr for borettslaget og alternativer ligger som eget vedlegg til saken (og styret beklager på forhånd at det er mye tall og uttrykk i teksten). Denne tjenesten har vært inkludert frem til nå, men OBOS Factoring velger fra 01.01.24 å ta betalt for tjenesten. Her er en kort oppsummering av de tallene styret legger til grunn for forslaget om å terminere avtalen.

| | |
|---|---|
| Estimert årsavgift for tjenester fra OBOS Factoring | 85 110 kr |
| Estimerte tapte renteinntekter ved bruk av tjenesten | 23 000 kr |
| **Sum kostnader og tapte inntekter** | **108 100 kr** |
| Årlig kostnad for å sikre likviditet via andre alternativer (lån) | 29 256 kr |
| Estimerte renteinntekter | 23 000 kr |
| **Sum kostnader** | **6 256 kr** |
| **Sum estimerte årlig besparelser ved terminering av avtale** | **101 844 kr** |

**Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.**

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avtalen med OBOS Factoring.

**Vedlegg**

1. andeler betalt, gruppert.jpg
2. utestående, gruppert.jpg
3. Vedlegg til sak Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring.pdf

Sak 5

## Forprosjekt etterisolering av fasader, samt andre tiltak i den forbindelse

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

EU har nå vedtatt bygningsenergidirektivet. Dette direktivet vil, i korte ordelag, kreve at alle bygninger blir bedre isolert ved å bedre sin energiklasse. Innen 2050 skal alle europeiske bygg ha energiklasse A. Direktivet er ikke adoptert av Norge enda, men det er antatt at dette vil skje relativt snart.

I oktober 2023 ble det avholdt et beboermøte der dette direktivet ble gjennomgått og hvilke tiltak styret ser for seg. På beboermøtet deltok OBOS Prosjekt som har utarbeidet en rapport for styret

angående dette. Se denne lenken for ytterligere informasjon:
https://vibbo.no/oppsal/nyheter/2023-10-19-oppsummering-fra-beboermote-angaende-etterisoliering-mwuwyjiw

Styret ønsker nå å gå videre med dette. Styret ønsker konkret å få startet et forprosjekt som tar sikte på å utarbeide en kostnadsanalyse som vil ligge til grunn for prosjektet og se på felleskostnadsnivået. I tillegg vil forprosjektet også utarbeid teknisk dokumentasjon som vil ligge til grunn for en fremtidig anbudsutsetting av arbeidet. Forprosjektet vil også se på aktuelle støtteordninger.

Forprosjektet vil videre se på hvilke løsninger som kan være aktuelle for å etterisolere våre fasader, samt se på om dette arbeide kan/bør kombineres med andre tiltak som rehabilitering av tak, anlegge ytterligere solcellepanel, energibrønner og lignende.

Det er antatt at forprosjektet vil ha en kostnad på 300 000 kr.

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

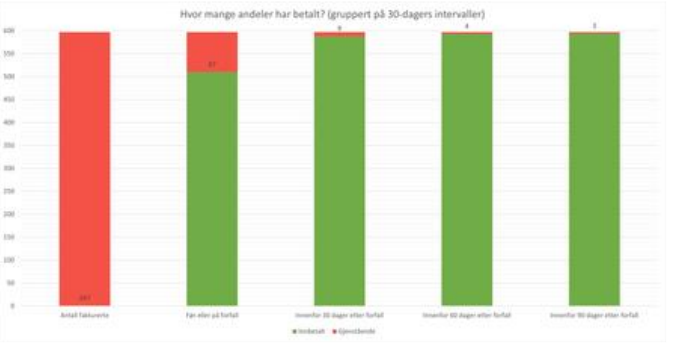
**Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.**

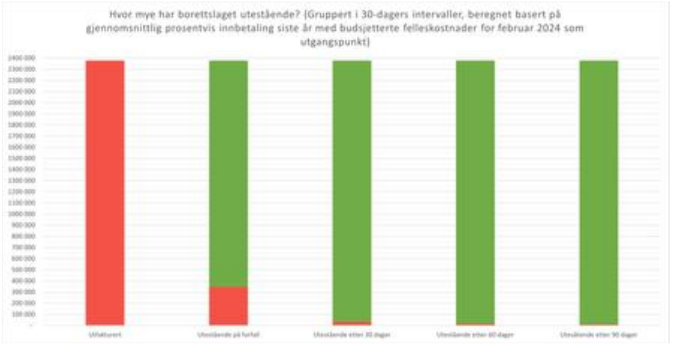
**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å starte et forprosjekt i forbindelse med etterisolering av fasader og andre tiltak i den forbindelse



## Vedlegg 1 til sak 4. Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS










Vedlegg til sak **Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS**

Borettslaget har i dag en avtale med OBOS Factoring om garantert innbetaling av felleskostnader. Avtalen styret har med selskapet krever at en oppsigelse skal vedtas av generalforsamlingen, og derfor fremmer styret forslag om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avalen. Ytterligere detaljer om avtalen, hva det betyr for borettslaget og alternativer ligger lengre ned i saken (og styret beklager på forhånd at det er mye tall og uttrykk i teksten).

**Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.**

Borettslaget har i dag en avtale med OBOS Factoring om garantert innbetaling av felleskostnader. I praksis betyr det at andelseier betaler felleskostnader den 1. i hver måned. Borettslaget får felleskostnadene inn på konto den 11. i hver måned uavhengig av om andelseier har betalt felleskostnadene eller ikke. All oppfølgning og innkreving er overlatt til OBOS Factoring.

Den 15. november i 2023 fikk styret beskjed om at kostnaden i forbindelse med denne løsningen stiger betraktelig fra og med 1. januar 2024. Tidligere har borettslaget ikke hatt direkte kostnader i forbindelse med dette. Fra 2024 vil kostnaden utgjøre 0,3 % av de innkrevde felleskostnadene i borettslaget. Det vil for borettslagets del utgjøre 85 110 kroner årlig basert på felleskostnadsnivået for 2024. I tillegg kommer renteinntektene på på de innkrevde felleskostnadene som OBOS Factoring mottar 1. i hver måned og betaler videre til borettslaget den 11. i hver måned (altså 10 dager renteinntekter på innkrevde felleskostnader). Det utgjør rundt 23 000 kr per år ved en rente på 3,4 prosent (som er renten vi har i per dags dato). Renteinntektene er basert på en beregning basert på budsjetterte felleskostnadsinnbetalinger for februar 2024, hvor det er lagt til grunn et prosentvis gjennomsnitt av summen av felleskostnader som har blitt innbetalt på forfallsdato siste år.

Styret har bedt om, og fått tilsendt, informasjon fra OBOS Factoring når det kommer til hvor flinke andelseierne i borettslaget er til å betale felleskostnadene på forfallsdato. Dataen som er oversendt viser at de aller fleste betaler på forfall eller innenfor 30 dager etter forfall (dataene vi har fått grupperer innbetalinger i grupper på 30 dager, dermed får man ikke sett om det er 1 eller 30 dager etter forfall det er blitt betalt). Når man passer 30 dager er det i all hovedsak snakk om mindre beløp (gjennomsnitt på under 40 000kr / 1,6 promille av årlige innkrevde felleskostnader). Største utestående beløp som borettslaget har er rundt 350 000 kr (rundt 1 prosent av årlige innkrevde felleskostnader), som er utestående i en kort periode etter forfall. Dette er altså penger som andelseiere som ikke har betalt sine felleskostnader innen forfall skylder borettslaget og som er under innkreving.

Informasjonen fra OBOS Factoring tilsier at alle felleskostnader har blitt innkrevd (altså ingenting er tapt), men at det de siste 5 årene har vært 6 varsler om tvangssalg. Dog har alle betalt før tvangssalgsprosessen er startet.

Det er gjort beregninger som tilser at det vil være økonomisk mer hensiktsmessig for borettslaget å tre ut av avtalen med OBOS Factoring ved den kostnaden som er meldt fra 2024. I teorien er det behov for 350 000 kroner i økt likviditet for å sikre seg mot midlertidig bortfall av felleskostnader som er under innkreving.

Borettslaget har i dag til enhver tid midler til dette (og har hatt i overskuelig fortid). Styret vil således ikke ta grep for å øke likviditeten til borettslaget ytterligere, men i et tenkt eksempel for å belyse kostnaden den økte likviditeten vil ha for borettslaget kan man sikre seg ved en ekstra buffer/likviditet på 350 000 kroner. Dette kan for eksempel gjøres via kassakreditt eller låneopptak. Eksempel på sistnevnte: borettslaget låner 350 000 kr over 20 år med 5,4% rente (tilsvarende rente vi har i dag på lån) som vil utgjøre 29 256 kr per år. Årlig kostnad for å sikre likvidtiet blir da altså 29 256 kroner. Ser du dette tallet i sammenheng med den rentegevinsten borettslaget vil ha (se tidligere avsnitt), er den beregnede faktiske kostnaden for borettslaget 6 256 kroner (rente på innskudd og utlån vil i stor grad følge hverandre og dermed vil denne summen variere lite selv om renten stiger/synker). OBOS Factoring vil i 2024 ta minst 85 000 kroner årlig for sine tjenester. I tillegg kommer tapte renteinntekter for borettslaget som gjør at den beregnede reelle kostnaden for borettslaget blir 108 000 kroner ved å fortsette å benytte OBOS Factoring sine tjenester.

Etter en eventuell oppsigelse av avtalen med OBOS Factoring vil det være OBOS Forvaltning som sørger for innkreving av felleskostnader som ikke blir innbetalt på forfall. Dette vil ikke medføre noe kostnader for borettslaget da dette vil gjøres som en del av forretningsføreravtalen vi har med OBOS. Styret har stor tiltro til at OBOS Forvaltning er i stand til å sørge for innkreving av utestående felleskostnader på lik linje med OBOS Factoring. Saker som blir eskalert til inkasso vil uavhengig bli satt ut til OBOS sitt eget innkrevingsselskap - Hammersborg inkasso - som gjør all innkreving for OBOS selskaper.

**I praksis vil derfor konsekvensen for borettslaget være at vi får hoveddelen av felleskostnadene den 1. i hver måned og ikke den 11. i hver måned som i dag. Samtidig vil det være felleskostnader som borettslaget ikke får før de er krevd inn via purringer/inkasso/tvangssalg. Det er beregnet at det høyeste beløpet som borettslaget vil ha utestående vil være omtrentlig 350 000 kroner.**

**Du som andelseier vil merke endringen ved at det ikke lengre er OBOS Factoring som står som avsender på fakturaen du mottar i forbindelse med betaling av felleskostnader.**

Forslaget innebærer at styret får fullmakt til å si opp avtalen. Det betyr at styret selv velger om og når avtalen skal sies opp. Styret vil i første omgang gå i dialog med OBOS Factoring for å se på muligheten til å sørge for en avtale som er økonomisk gunstig for borettslaget.

Saken er satt opp med at den må vedtas med 2/3 flertall. Det er noe usikker blant aktørene om det er alminnelig (50%) eller 2/3 flertall som gjelder med bakgrunn i den avtalen vi har med OBOS Factoring og gjeldene lover når det kommer til sikringsordninger. I avtalen er det et krav om at oppsigelse skal vedtas på en generalforsamling (styret ber kun en en fullmakt i denne saken). For sikkerhets skyld sette styret flertallskravet til 2/3 slik at det ikke kan bli en diskusjon om dette i etterkant. Styret er videre av den oppfatning at det er viktig med tilstrekkelig forankring av denne saken hos beboerne og håper på tilstrekkelig **FOR-stemmer** for å oppnår dette.

**Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.**



REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.01.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 22.01.24
**Selskapsnummer:** 120 **Selskapsnavn:** Oppsal Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Lars Hertaas er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Generalforsamlingen velger Marte Rostøl som protokollvitne og tellekorps ved behov.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot


*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avtalen med OBOS Factoring.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Forprosjekt etterisolering av fasader, samt andre tiltak i den forbindelse**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å starte et forprosjekt i forbindelse med etterisolering av fasader og andre tiltak i den forbindelse

☐ For

☐ Mot



Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 120
OPPSAL BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i OPPSAL BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

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

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

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

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

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

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

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

**Saker til behandling**

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL BORETTSLAG



Sak 1

## Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

## Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

## Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

## Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap for 2024

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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



Sak 6

## Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kroner 770 000.

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

Sak 7

## Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

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

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kroner 33 000.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

Sak 8

## Valg av styre

Viser til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

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

### Roller og kandidater

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

- Lars Hertaas
  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

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

- Mai Elise Solberg

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

- Randi Vollmerhaus

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

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

- Anders Pedersen

  Valgkomiteen innstiller som ny kandidat

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

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg
- Robin Leite Olaussen

  Valgkomiteen innstiller som ny kandidat

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

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling - 2025 - Oppsal BRL.pdf

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Randi  Vollmerhaus

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg
- Svein Arild Kjellemo

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg



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

- Magnus L. Bjordal

  Foreslås som varamedlem av styret

Sak 10

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

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

- Anne Rikstad

  Valgkomitemedlemmet stiller til gjenvalg
- Knut Cedervall

  Valgkomitemedlemmet stiller til gjenvalg

Sak 11

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

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

Dagens punkt 13 i husordensreglene står det skrevet:

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

Forslag om å endre teksten slik at ny tekst blir:

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

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.

---

Sak 12

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 13

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

**Forslag fremmet av:**
leil 4062

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

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

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

**Dagens regel;**

*Ro i leiligheten*

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 14

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

**Forslag fremmet av:**
leil 1060

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

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar å bytte ut radiatorene i alle andelene.



Sak 15

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

**Forslag fremmet av:**
4085

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 16

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

**Forslag fremmet av:**
4085

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

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

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

**Begrunnelse:**

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.



Sak 17

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

**Forslag fremmet av:**
3008

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

Plantekasser utenfor HTV 55

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

De kan eventuelt flyttes mellom eller i enden av blokkene.

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.

Sak 18

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

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

Styret ønsker å endre når generalforsamlingen vedtar styrets honorar.

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

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

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

**Bakgrunnen for endringen er følgende:**

-

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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



## Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 2024-2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS (PwC).

*** BORETTSLAGETS ØKONOMISKE SITUASJON ***

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

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

# Styrets Årsberetning for 2024

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

## Styrets arbeid

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

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

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

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

## Boligmassen

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

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

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

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



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

## Garanterte felleskostnader

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

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

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

## Økonomi

Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi.

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

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

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

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

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

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

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

**Åpent styrekontor**

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

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

**Etablering av vannmålere i alle blokker**

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

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

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

**Dekk og mc lagring i fyrhuset**

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

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

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

**Ny andel i Skøyenåsveien 13**

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

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

**Støy**

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

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

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



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

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

**Oppsal vaktmestersentral**

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

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

**Parkering og elbilladere**

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

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

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

**Kommunen**

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

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

**Arbeidet langs Skøyenåsveien**

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

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

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

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

**Kommunikasjon**

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

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

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

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

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

**Etterisoleringsprosjektet**

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

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



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

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

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

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

**Fjernvarme**

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

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

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

**Fyrhuset // vaskeribygningen**

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

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

**Uteområdene våre**

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

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

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

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

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

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

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

### Solceller og batteri

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

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

### Årlig vedlikehold av byggene

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

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

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

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



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

### Beboertilbud

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

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

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

Styret oppfordrer til å bruke vaskeriet.

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

### Brebånd og TV

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

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

### Sosiale arrangementer

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

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

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

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

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

**HMS**

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

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

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

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

**Arbeid fremover i 2025**

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



Til generalforsamlingen i Oppsal Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor





# ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

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

## RESULTATREGNSKAP

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



## BALANSE

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

**Oslo,09.04.2025**

**Styret i Oppsal Borettslag**

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

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

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**INNTEKTER VASKERI**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

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

**Styret**

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

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

**Valgkomiteen**
Morten Aas
Hilde Rekstad

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

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

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

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

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

Oppsal vaktmestersentral er medlem av arbeidsgiverorganisasjonen Virke.

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





**Annen informasjon om selskapet**

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

**Styrets arbeid**

Generelt

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

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

Opprydding etter tidligere ledelse - kostnader

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

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

Tjenestene er tilbudt etter avtale

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

Organisasjonsutvikling – samvirkeforetak - merverdiavgift

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

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

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

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

Eierdialog

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

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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

**Avskrivninger**
Månedlig avskrevet.

## RESULTATREGNSKAP

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

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







## BALANSE

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

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

## BALANSE

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

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

27.02.2025
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard
styreleder

Edward Ingebrigtsen
nestleder

Astri Margareta Dalseide
styremedlem

Johan Sverre Halvorson Vosgraff
styremedlem

Håvard Aspaas
styremedlem







Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 Salgsinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

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

Selskapet har i 2024 sysselsatt 19 årsverk.

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

Note 3 Anleggsmidler

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





Note 4 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

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

Note 5 Egenkapital

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

Note 6 Bankinnskudd

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

Note 7 Fortsatt drift

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

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

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

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



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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



## Avstemning

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

**Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For
☐ Mot

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

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

☐ For
☐ Mot

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

Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

☐ For
☐ Mot

**Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede**

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

☐ For
☐ Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap for 2024**

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

☐ For
☐ Mot

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

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 8 Valg av styre**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Hertaas

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Mai Elise Solberg
- [ ] Randi Vollmerhaus

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

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

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

**Delegat** (kun 2 skal velges)

- [ ] Randi Vollmerhaus
- [ ] Svein Arild Kjellemo

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Magnus L. Bjordal



**Sak 10 Valg av valgkomite**

**Valgkomitemedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Anne Rikstad
- [ ] Knut Cedervall

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

Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Generalforsamlingen vedtar å bytte ut radiatorene i alle andelene.

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot



OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 120
OPPSAL BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i OPPSAL BORETTSLAG

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

**Digital avstemning med møte:**
Avstemningen åpner 9. oktober kl. 21:00 og lukker 14. oktober kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

Det holdes også et frivillig møte 9. oktober kl. 18:00 , Oppsal samfunnshus.

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Annen informasjon**
Styret bemerker at det kan komme endringer i vedtaksteksten på det digitale møtet den 9. oktober. De som ønsker eller planlegger å stemme med stemmesedler vil måtte delta på det fysiske møtet for å bli informert om eventuelle endringer i vedtaket. De som har godkjent elektronisk kommunikasjon og stemmer digitalt vil se endringene når de avgir stemme.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

Med vennlig hilsen,
**Styret i OPPSAL BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Styrets innstilling**

Styreleder Lars Hertaas foreslås som møteleder, mens styret ber Anders Thorud fra OBOS om være ordstyrer på det frivillige Beboermøtet i forkant av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Borettslagsloven og borettslagets vedtekter krever at minst en andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

Protokollvitnene vil få tilgang til eventuelle stemmesedler, slik at de kan verifisere at disse legges inn på en korrekt måte rett i etterkant av generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**

Robin Alexander Kristiansen, Skøyenåsveien 35 og Robin Andersen, Haakon Tveters vei 56 er foreslått.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Robin Alexander Kristiansen og Robin Andersen som protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

Borettslagsloven krever at innkallingen sendes ut minst 3 dager i forveien for ekstraordinære generalforsamlingen. Styret i borettslaget sender ut innkallingen 8 dager før generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**



Styret anbefaler generalforsamlingen og godkjenne innkallingen.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

Sak 4

## Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

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

Styret fremmer forslag om å etterisolere våre fasader. I tillegg til etteriosleringen vil det samtidig bli utført nødvendig vedlikehold av tak og inngangsdører. Prosjektet påvirker både fasade, balkonger og andre detaljer.

Prosjektet er avhengig av godkjennelse fra plan- og bygningsetaten.

Det er gjort endringer i prosjektet i etterkant av beboermøter og styret ber om du leser vedlagte dokument med oppdatert informasjon om økonomi og gjennomføringsplan.

**Bakgrunn**:

Våre blokker er fra 1950-tallet. Av fasaderehabilitering har det har vært skiftet vinduer og balkongdører, samt etablert nye balkonger. Det har ikke vært utført ytterligere isolering av våre fasader.

Det ble foreslått å etterisolere i forbindelse med fasaderehabilitering for 10 år siden. Dette med bakgrunn i de utfordringene styret så den gang. Generalforsamlingen valgt da kun å male fasadene.

**Hvorfor**:

Styret har igangsatt dette prosjektet med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere som har gitt tilbakemeldinger om redusert bokomfort blant annet på grunn av lav innetemperatur.

Videre har styret fått råd og fått utarbeidet rapporter som tilsier at etterisolering av fasadene vil bidra til redusert energibruk og økt bokomfort.

Samtidig har EU vedtatt regler som vil kreve reduksjon i energibruken i boliger. Disse reglene er ikke tatt inn i norsk lov enda, men da de er basert på Parisavtalen er det antatt at reglene i en eller annen form vil bli gjeldene i Norge. Det er allerede støtteordninger gjennom Enova som er basert på reglene.

**Historikk for dagens forprosjekt/prosjekt:**

Styret har i de senere årene fått generalforsamlingens godkjennelse til å undersøke energibruken i borettslaget. Det har blitt utarbeidet en energioptimaliseringsrapport som pekte på hvilke områder borettslaget burde prioritere for å redusere energiforbruket.

Videre fikk styret godkjennelse til å se ytterligere på dette gjennom generalforsamlingen i 2023. Det ble utarbeidet en rapport som ble presentert på beboermøte i oktober 2023. Med denne som bakgrunn ba styret om å få starte et forprosjekt for å se på den tekniske og arkitektoniske biten av et etterisoleringsprosjekt. Generalforsamlingen godkjente dette på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2024.

De foreløpige resultatene, inkludert økonomiske betraktninger, tekniske løsninger og visuelle grep, ble presentert på et beboermøte i mai 2024. Videre er det avholdt et beboermøte i august 2024 hvor en helhetlig

løsning ble presentert med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere, samt styrets dialog med leverandører, arkitekter og rådgivere.

I september 2024 ble løsningene presentert gjennom et visningstelt der balkonger, ny fasadestruktur og utseende, samt inngangsdører ble vist frem og beboere kunne se på løsningene og stille spørsmål.

**Informasjonsflyt**:

Styret legger opp til god kommunikasjon mellom styret og andelseiere under prosjektet. Det vil bli jevnlig oppdateringer via vibbo på prosjektets status, samt beboermøter når det anses som nødvendig. Det vil for eksempel være i forkant av oppstart av hver fase. I tillegg vil prosjektet bli omtalt i årsmeldingen i forbindelse med ordinær generalforsamling.

**Økonomi**:

Den økonomiske biten er gjennomgått på beboermøter. Styret har i samarbeid med rådgivere og leverandører innhentet priser på arbeidet. Videre har styret gjort flere beregninger rundt kostnader for prosjektet og felleskostnadsutvikling. Dette er gjennomgått på beboermøter. Se vedlagte dokumenter.

- Styret får fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet.
- Styret får fullmakt til øke felleskostnadene for å gjennomføre prosjektet.

**Fremdrift**:

Styret har gjennomgått fremdriftsplanen på beboermøter. Det er antatt en gjennomføringstid på 3 år. Gjennomføringstiden er avhengig av kommunale godkjenninger og andre krav.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget.

**Flertallskrav:**

Styret har etter rådføring valgt å fremme denne saken med alminnelig flertallskrav. Styret anser at fasadearbeidet er vanlig vedlikehold og at endringer av balkongene kommer som følge av dette.

**Teknisk og visuelt:**

Fasadene vil bli etterisolert med 14 cm isolasjonsplater med armering som vil bli dekket med murpuss.

Balkongene vil bli byttet. Dagens balkonger fjernes og erstattes med nye balkonger. Se vedlagte illustrasjoner.

Inngangspartiene vil bli endret for å tilpasses nye tykkere fasade. Se vedlagt illustrasjon.

Solceller vil bli anlagt etter en konkret vurdering. Solceller er ikke en del av denne saken da styret allerede har fått godkjennelse fra tidligere generalforsamling til å etablere solceller på borettslagets tak etter en konkret vurdering.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med de egenskapene som er beskrevet. Styret får fullmakt til å gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen, samt andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker.

Styret anbefaler at du stemmer FOR prosjektet.



**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med egenskapene som er beskrevet i saksteksten, samt gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen og andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å ta opp lån med tilhørende økning av felleskostnadene (husleia) for å gjennomføre prosjektet.

**Vedlegg**

1. Beboermøte 21 august 24 .pdf
2. presentasjon_15mai24.pdf
3. oppdatert informasjon.pdf

# OPPSAL BORETTSLAG

## Beboermøte

21 august 2024



AGENDA

1. **Mottatte spørsmål**
2. **Hva vil dette koste? For den enkelte andelseier**
3. **Hva tenker styret?**
4. **Hva skal vi gjøre? Etterisolering**
   1. **Tekniske løsninger**
   2. **Arkitektoniske løsninger**
   3. **Balkonger**
5. **Eventuelt**

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Er det ikke riktig at EU-direktivet er fortsatt ikke er formelt innført i Norge og at nasjonale retningslinjer ikke er utarbeidet?
  - Ja, det er korrekt. Per nå er direktivet vedtatt innført i EU innen 2025 og i EØS er det på «høring».
- Kan borettslaget vente til at det formelle rundt dette er ferdigbehandlet? Spesielt mtp at det da blir tydeligere hva vi faktisk blir lovpålagt å gjennomføre (av isoleringstiltak), samt hvilke økonomiske støtteordninger (momsfritak, skattefritak mm.) og andre retningslinjer som blir gjeldene. Isoleringskravene vil uansett ikke gjelde før 2030?
  - Per nå har ENOVA støtteordning ut 2028 for etterisolering. Hva som skjer etter denne tid er høyst usikkert.
    Det er opp til generalforsamlingen å avgjøre når prosjektet settes i gang. Styret anbefaler at det gjøres nå.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Kan andelseierne få mulighet til å stemme over om dette prosjektet bør utsettes for eksempel 2-4 år? Både for at vi utsetter det svært høye lånet lengst mulig, borettslaget får tid til å forstå EU-direktivet bedre, kan undersøke rimeligere løsningsforslag og at andelseiere får mulighet til å tilpasse privatøkonomi.
  - Styret fremmer et forslag om at prosjektet startes våren 2025. Hvis forslaget ikke blir vedtatt på generalforsamlingen nå så vil styret vurder når prosjektet tas opp igjen. Generalforsamlingen også kan vedtatt at saken utsettes.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Gjennomsnittlige kostnader for etterisolering av leiligheter synes ligge på rundt 2-4000kr pr m2. I forslaget som styret har lagt frem vil det eksempelvis for min leilighet (54m2) bli en pris på 10.000kr pr m2. Altså langt over, og nesten mer i linje med det det vil koste for en enebolig el. tilsvarende. Hva er hovedårsak til at man i dette prosjektet havner så høyt? Hvor store kostnader per enhet og per m2 tenker styret er rimelig for et slikt prosjekt - hva er kostnadsrammene?
  - Kostnaden blir som den blir med bakgrunn i alt som skal gjøres. Isolert sett vil nok kun etterisoleringen ligge i prisområdet som er nevnt først, men så skal det også byttes tak og gjøres noe med inngangspartiet. I tillegg så må balkongene tas ned for å sikre tilstrekkelig isolering og det gjør at prosjektet lander der det gjør på pris.
  - Styret anser at det er økningen i felleskostnader som er styrende for om prosjektet kan gjennomføres eller ikke.
  - Kostnadsrammen er 295 millioner kroner.



Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- En betydelig økning i fellesutgifter vil påvirke prisen på leiligheter. Fellesutgiftene er allerede økt 5% i 2023, så 8% i 2024, og dette prosjektet betyr ytterligere 7% økning hvert år noen år frem i tid. Det er også usikkert hvordan nasjonal/internasjonal økonomi vil utvikle seg mhp på rente og inflasjon fremover. Er det gjort noen estimater på hvilken effekt dette vil ha på lelighetsprisene? Dette er selvfølgelig umulig å forutse nøyaktig, men det er viktig at vi andelseiere forstår at dette potensielt kan gi en betydelig negativ utvikling av lelighetsprisene.
  - Dette er diskutert med eiendomsmeglere og fagfolk som mener at det ikke nødvendigvis vil være negativt for leilighetsprisene. Felleskostnadene går opp, men man øker samtidig bokomforen og således verdien på leiligheten.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Er det mulig at borettslaget - når den tid kommer - kan stemme på oppgradering av dører, tak, isolering og balkonger som ulike oppgraderingsprosjekter? Særlig tak og dører virker utgjøre kun en liten økonomisk del av balkongprosjektet, og kan kanskje gjennomføres uansett.
  - Styret anser at tak og dører ligger innenfor nødvendig vedlikehold og styrets mandat. Dette er arbeider som uansett må gjøres og vil bli gjort uten å gå om generalforsamlingen hvis etterisoleringsprosjektet ikke blir vedtatt. Styret inkluderer dette i prosjektet for å gi en best mulig oversikt over felleskostnader fremover.
  - Styret anser at balkonger og isolering henger sammen. Hvis man velger å ikke etterisolere vil styret la balkongene være som de er i dag. Balkongene vil i dette tilfellet bli vedlikeholdt for å unngå de problemene som man ser oftere.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilke andre isoleringsvarianter er vurdert, og hva er kostnadsbildet på disse? Tenker da på innvendig isolering, utvendig isolering (uten å rive balkongene). Det er forståelig at det er "bedre/lettere" at balkonger rives m.m. , men det kommer ikke klart frem hvor stor ekstrakostnaden blir.
  - Innvendig isolering er vurdert som lite hensiktsmessig da det vil redusere boarealet og vil ha stor innvirkning på beboerne.
  - Utvendig isolering uten å rive balkongene vil ikke gi tilstrekkelig reduksjon av energibehovet og vil dermed blant annet ikke gi støtte. De rådgiverne styret er i kontakt med anbefaler ikke dette. Kostnaden er ikke beregnet da det ikke anses som en reel løsning.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilke entreprenører, fageksperter er det styret har vært i kontakt med? Særlig OBOS-prosjekt vil ofte være interessert i å gjøre prosjekter som dette med ønske om størst mulig profitt.
  - Styret har kontakt med OBOS Prosjekt, arkitekt og Balco. I tillegg har styret vært i kontakt med andre borettslag som også arbeider med tilsvarende prosjektet (blant annet Solhøgda som skal bytte balkonger).



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilken anbudsprosess har styret tenkt gjennomføre?
  - Styret, via OBOS Prosjekt gjennomfører nå en anbudsprosess.
    Arbeidet er beskrevet i detalj og det er valgt 3 entreprenører som skal besvare anbudet med et tilbud i løpet av august.

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvor mye energi regnes med å spares på å isolere leilighetene, og med dagens fyringskostnader hvor mye penger kan man spare hvert år? Finnes tall på dette totalt og per leilighet? Fint om dette kan oppgis i kWh og gjerne med en CO2 ekvivalent.
  - Det er beregnet en reduksjon i energiforbruket på 31,53 % inkludert solceller (gjelder for Skøyenåsveien 12-32).
  - Det er beregnet en reduksjon i energiforbruket på 24,95 % for hele borettslaget. Borettslaget bruker omtrent 4 200 000 kWh per år i fjernvarme. Beregningen tilsier dermed at vi reduserer fjernvarmeforbruket med 1 047 900 kWh per år.
  - Borettslaget betaler mellom 60 og 90 øre per kWh levert fjernvarme.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvor stor effekt hadde utskifting av vinduer for noen år siden på energikostnadene til borettslaget? Er dette et argument som kan benyttes for å si at vi har gjennomført energisparende tiltak? Det samme gjelder nye tak og solceller som har blitt installert.
  - Beregning av effekten av utskifting av vinduer er ikke gjort, da det ikke ble gjort en beregning i forkant av utskiftingen. Utskiftingen av vinduer ble hovedsakelig gjort da den tekniske tilstanden (mekaniske tilstanden) var dårlig.
  - Vinduer er et energisparende tiltak, men det er altså ikke beregnet effekten av dette arbeidet.
  - Tak vil ikke være energisparende tiltak da loftet er uisolert (isolasjonen ligger i gulvet på loftet og ikke i selve taket).
  - Solceller beregnes som energisparende da det redusere borettslaget behov for tilført energi.

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Mottatt ønske om at evt. nye balkonger blir dypere enn de er i dag. Mener da lengden fra stuevegg og utover. I tillegg til at de ikke blir skrå som i dag og dermed en del romsligere enn de er nå.
  - Se vedlagte illustrasjon på balkonger. De vil være omtrentlig like dype som i dag, men den rektangulære formen vil nok gjøre at den oppleves romsligere.





## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- I forbindelse med arbeidet med nye balkonger til alle leilighetene i borettslaget vil jeg informere om at takrennene for vi som bor i toppetasjene med delvis innglasset balkong ofte har vannlekkasjer når det regner, og det renner da godt med vann inn i balkongene(Der de er innglasset). Når vi nå får nye balkonger som er helt innglasset er det åpenbart ønskelig å slippe lekkasje inn. Regner med at det blir en annen ordning med takrennene, men vil allikevel informere om dette for sikkerhets skyld. Vedlagt bilde under av konstruksjonen og gulet ut der det lekker inn mest vann(min balkong er delvis innglasset).
  - Balkongene som er foreslått har et eget system for å lede vannet vekk og dette skal dermed ikke være noen utfordring.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Mulig dette har blitt eller vil bli informert om, men jeg kunne tenke meg å vite hva som eventuelt skjer dersom vi heller velger å sitte stille i båten fremfor å igangsette dette.
  - Blir ikke prosjektet igangsatt nå vil styret legge prosjektet til side og vil på en senere anledning vurdere om det skal tas opp igjen.
  - Styret vil da videre arbeide med de delene av prosjektet som må gjennomføres – det vil si tak, utgangsdører og endring av balkonger slik at vi minsker/fjerne de problemene med vannansamling som oppleves i dag. Og etter hvert rehabilitering av fasader/maling.
  - Det diskuteres «straffetiltak» som vil kunne medføre status som «høyrisikokunde» for bygninger som ikke har oppnådd kravene. Ikke tilgang på grønt lån, høyere forsikringspremie samt heftelser ved salg er noen av parameterne.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Jeg bor i Haakon Tveters vei 55. Jeg vet at ting ikke er klart, men når kan man tenke seg at etterisoleringsprosjektet starter her ca?
  - Styrets vurdering er å dele opp prosjektet over 6 år/6 faser. Det er ikke endelig avgjort hvilke blokker som skal tas i hvilke faser. Dette er avhengig flere faktorer blant annet tilstand på tak, utgangsdører, balkongutfordringer, samt vurderinger fra arkitekt og utførende entreprenør.
  - Det er dog bestemt at Skøyenåsveien 12-32 er fase 1 og det er antatt at punktblokkene i Skøyenåsveien blir del av fase 6.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Lurer på hvordan planene for selve byggingen vil bli. Risikerer vi å ikke ha balkong hele sommerhalvåret? Og noe estimat på mengden bråk fra når på morgenen (dvs er det mye bråk i mye av tiden? Og vil vil også høre det godt når de holder på med blokkene rundt?)
  - Entreprenør vil ha mulighet til å jobbe fra klokka 7 til klokka 17 på hverdager. Hovedsakelig skal støyende arbeider gjøres fra 9 til 17. De vil også få mulighet til å jobbe på lørdager etter en konkret vurdering, men da kun med ikke-støyende arbeider.
  - Enkelte deler av arbeidene vil være støyende. Da spesielt demontering og remontering av balkonger. Det vil også være tider da det vil være mye (laste)-bilstøy. Oppsetting av stilas kan også oppleves støyende.
  - Det er noe usikkert rundt tiden balkongene vil være utilgjengelig. Dette er noe styret må se på når entreprenør er valgt og hvordan man legger opp arbeidet. Arbeidet må gjøres på den varme delen av året som vil si fra etter påske. Det legges opp til at hver fase er ferdig på høsten.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Vil det bli presentert flere alternativer for balkonger, og utseende på fasaden? Jeg må innrømme jeg ikke var begeistret for hvordan det som ble presentert på beboermøtet så ut, spesielt sett opp mot hvor fine byggene ser ut i dag.
  Jeg håper også det vil være mulig å vurdere at ikke alle må ha innglasset balkong, for min del hadde det gått hardt utover trivselen med den.
  - Det vil ikke bli presentert flere alternative balkonger eller fasader. Det har med de vurderingene styret har gjort for å sikre at prosjektet går igjennom hos kommunen, samt kostnadsvurderinger.
  - Styret vil legge til grunn at alle balkonger vil være innglasset. Dette for å sikre kommunal godkjenning. Det vil være mulig å trekke glassene til siden slik at balkongen til en hver tid fremstår som ikke innglasset.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Altså, er det noen som kan forklare tanken bak helvegg mht. krav til brannvern? Har det med brannsone å gjøre? Og er det slik å forstå at det vil bli helvegg "kun" mellom to balkonger der det er mindre enn 1,4 m.?
  - Det er et brannkrav som ikke borettslaget kan gjøre noe med. Det vil kun bli helvegg der balkongene er mindre enn 1,4m fra hverandre.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Ang. evt. nye balkonger. Er det mulig å legge inn et ønske om at vi som bor i punktblokkene kan få stemme over aktuelle alternativer for montering når vi kommer så langt? Personlig synes jeg det er fint slik vi har det i dag, i motsetning til at balkongene mot vest for eksempel blir montert tett i tett.
  - Styret tar gjerne imot innspill til hvordan løsninger som er ønsket fra beboerne. Dette må dog vurderes mot innspill fra arkitekt og plan- og bygningsetaten.

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Vil vinduer og balkongdør som ble byttet i 2019 beholdes?
- Spør fordi jeg er veldig fornøyd med at jeg da fikk kjøpe en balkongdør med vindu helt ned. Det gir mer lys inn i leiligheten.
- Takk for at dere står på og planlegger et stort vedlikeholdsprosjekt. Smart å gjøre flere ting samtidig, da blir tida en bor på en «byggeplass» kortere. Jeg syns dere er flinke til å se etter muligheter for å spare kostnader samtidig som dere ser på tiltak for å unngå skader på bygningsmassen vår.
  - Ja. Balkongdører og vinduer blir beholdt.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Det er jo størrelsesforskjeller på balkongene rundt omkring. Hvordan blir det f.eks hos meg i HTV 42 hvor de øverste balkongene på kortsiden er større enn de 2 nederste? Bildet så ut til å simulere hvordan det ble med en av de mindre balkongene.
  - Balkongene vil bli omtrentlig 9 kvm, som tilsvarer det balkongene er i dag. Selv om balkongene i borettslaget i dag har forskjellig form, har de stort sett tilsvarende størrelse.

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvis disse EU-retningslinjene ikke er noen en MÅ forholde seg til bør etter min mening hele dette prosjektet skrinlegges, av hensyn til alle oss som faktisk må betale denne enorme ekstraregningen. Hvis etterisolering likevel er nødvendig, har muligheten for å oppnå tilstrekkelig isolering uten å måtte rive balkongene blitt vurdert?
  - Det er vurdert. Skal det etterisoleres må balkongene ned. Det er også vurdert å sette opp dagens balkonger igjen, men det er vurdert til å være dyrere enn å montere opp nye.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Etterisolering/nye verandaer blir altfor dyrt. Spesielt når vi ikke MÅ gjøre det. Med en husleie i dag på ca. 3300, vil den ende opp på 5400 i 2030. Det er altfor mye. Hvorfor er man så sikker på at inflasjonen går ned? Hvorfor skal vi skifte tak? Takstein kan vare 50 til 75 år. Det som ligger nå ble lagt ca. 2000. Hvorfor vedlikeholder man ikke det som er?
  - Styret har forståelse for at det reageres på økningen i felleskostnadene. Styret mener dog at prosjektet må gjøres for å sikre bokomfort og eiendommen generelt.
  - Styret vurderer ikke inflasjonen, men henter disse vurderingene fra fagfolk.
  - Taket må byttes av to grunner:
    - Undertaket har ikke like lang levetid som takstein og behovet er tilstede.
    - Takene nærmer seg 40 år og når de passerer 40 år så vil ikke borettslaget lengre være forsikret for følgeskader.
  - Styret anser at arbeidet som blir gjort er vedlikehold. Styret vil i dialog med entreprenør forsøke å gjenbruke de materialene som kan gjenbrukes.

## 2. Utvikling av felleskostnader*

Tallene inkluderer ikke ordinære felleskostnader. Beboere må selv vurdere kostnaden for egne prosjekter i sin andel (oppussing av bad for eksempel).

*Tallene er basert på et utgangspunkt på 4 000 kr i felleskostnader i dag. Fellesgjeld fordeles etter en andelsbrøk og vil således være variere etter leilighetsstørrelse og andre parametere.



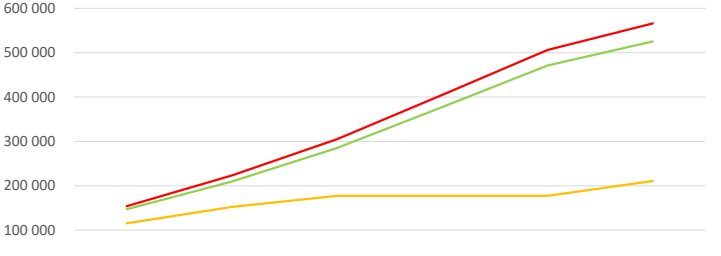

| | Fase 1 / tentativ 2025 | Fase 2 / tentativ 2026 | Fase 3 / tentativ 2027 | Fase 4 / tentativ 2028 | Fase 5 / tentativ 2029 | Fase 6 / tentativ 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tall presentert sist (uten støtte og besparelser) | 280 | 580 | 901 | 1245 | 1612 | 2006 |
| Tall inkludert antatt støtte og besparelser | 234 | 482 | 744 | 1022 | 1316 | 1627 |
| Vedlikehold uavhengig | 238 | 447 | 591 | 591 | 591 | 742 |



## 2. Utvikling av fellesgjeld (gjennomsnitt per andel*)

Tallene inkluderer nåværende fellesgjeld.

*fellesgjeld fordeles etter en andelsbrøk og vil således være variere etter leilighetsstørrelse og andre parametere.



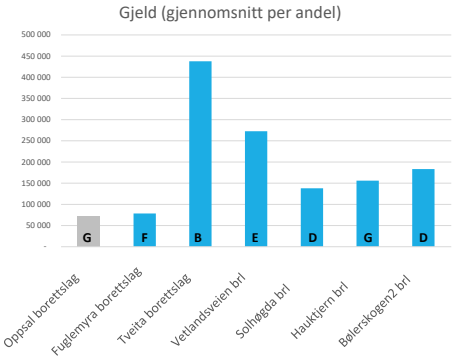

| | Fase 1 / tentativ 2025 | Fase 2 / tentativ 2026 | Fase 3 / tentativ 2027 | Fase 4 / tentativ 2028 | Fase 5 / tentativ 2029 | Fase 6 / tentativ 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tall presentert sist (uten støtte og besparelser) | 153 846 | 223 244 | 305 183 | 405 016 | 506 187 | 566 053 |
| Tall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

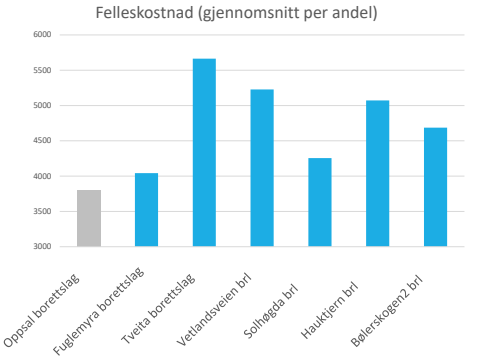
## 2. Økonomi: Felleskostnadsutvikling utover prosjektet

- Tallene som blir presentert er kun de som følger av prosjktet. Det kan være at det kommer økninger som følge av kostnadsøkninger ellers i samfunnet.
  - Det kan være inflasjon, rentehevinger, økning av offentlig gebryer og så videre.
- Styret arbeider for å sikre at dette blir så lite som mulig gjennom:
  - Redusere kostnader (eksempelvis installasjon av vannmålere)
  - Det er også gode muligheter i prosjektet for å gjøre grep som minsker økning i felleskostnader, blant annet å forlenge løpetiden på lånet.
  - I tillegg settes det årlig av penger til vedlikehold. Noe av disse pengene vil kunne benyttes til nedbetaling av lån da vedlikeholdbehovet er antatt å bli redusert ettersom prosjektet skrider frem.



## 2. Økonomi: Hvordan ligger borettslaget an i forhold til andre sammenlignbare borettslag*




*Felleskostnadene er basert på totale inntekter delt på antall andeler. Felleskostnadene kan inkludere forskjellige poster i de forskjellige borettslagene (for eksempel: parkering, vaskeri og andre inntekter).

## 2. Økonomi: Fordeling av lån

- I 2031 vil borettslaget kunne ha 320 millioner kroner i lån
  - Tallet inkluderer _ikke_ eventuelle tilskudd fra Enova eller andre.
- Det fordeler seg slik (tallene er omtrentlige):
  - 25 millioner kroner er «rest»-lån som borettslaget har i dag (i dag 45 millioner)
  - 226 millioner er etterisolering og balkonger
    - Dette tallet inkluderer prosjektledelse/konsulent som dekker alle planlagte oppgaver (etterisolering, balkonger, inngangspartier, nye tak og solceller), samt usikkerhetsavsetning
    - For SKV 12-32 er tallene hhv ca 10MNOK på selve etterisoleringen og ca 25MNOK på nedtaking og montering av nye balkonger.
  - 42 millioner kroner er bytte av tak
  - 27 millioner er solcellepanel og tilhørende infrastruktur
    - Vedtak om å etablere solceller vil bli gjort så nære prosjektstart som mulig og etter en konkret vurdering der installasjonen minimum må være selvfinansierende.



## 2. Økonomi: Hva kan påvirke

- Det er noen usikkerhetsmomenter som kan påvirke utviklingen av prosjektet
  - Renteutvikling har mye å si.
  - Støtteordninger. Informasjonen vi får tilsier at støtteordningene kommer til å bestå slik som i dag, men at det er antatt at bygningskostnadene vil øke.
  - De siste årene har vist at verden forandrer seg fort (ref. pandemi og krig) og dette er vanskelig å forutse.
- Felleskostnadsøkningen som er forespeilet har ikke tatt høyde for økte utgifter til drift og vedlikehold (kommunale avgifter etc.).
- Styret mener at det er godt med rom for styret til å sikre at felleskostnadsøkningen blir som forespeilet med bakgrunn i for eksempel fleksibilitet i nedbetalingstiden.

## 3. Status fremover uten etterisolering

- Takene er modne for utskifting løpene de neste årene
  - Antatt kostnad 45-50 MNOK hvis det tas som ett eget prosjekt
  - Solcellepaneler i forbindelse med dette vil tas inn dersom det med stor sikkerhet kan anslås at disse vil være selvfinansierende.
- «Innfesting» av dagens balkongvegger må endres.
  - Fjerne dagens tetting og sette opp beslag (utført noen steder i SKV 25-29)
  - Antatt kostnad er minimum 10 MNOK (lift/kran/stillaser er da medtatt)
- Uten etterisolering vil husordensreglenes pkt 13 endres til 18 grader (22 i dag).
  - Dette som følge av at det ikke er mulig å etterleve å levere 22 grader slik bygningsmassen er i dag når kulden setter inn. Styret vil da søke å få endret pkt 13.
- Inngangsdørene må ha reparasjoner
  - Det er nå en del inngangsdører som må byttes da disse har slått seg (vridd seg) og ikke lenger holder vind og snø ute. Antatt kostnad på 7 MNOK
- I tillegg må fasadene males/rehabiliteres igjen om rundt 5 år. Antatt kostnad 20 MNOK.



## 3. Styrets innstilling er derfor....

... å etterisolere borettslagets yttervegger de neste 6 årene med følgende faktorer:

a) Dagens balkonger tas ned
b) Stillase settes opp
c) Tak byttes og eventuelle solcellepaneler monteres
d) Det etterisoleres med murpuss utenpå isolasjonsplater
e) Nye balkonger monteres
f) Nye inngangspartier



OPPSAL BORETTSLAG

## 4 Illustrasjoner

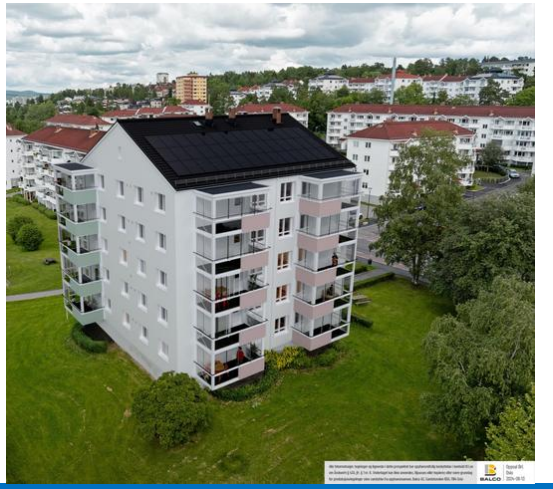




OPPSAL BORETTSLAG



OPPSAL BORETTSLAG



OPPSAL BORETTSLAG

## a) Dagens balkonger tas ned

- Disse skal ha ett miljøregnskap (gjenbruk mv)
- Dagens balkonger blir ikke remontert da kostnaden antas å være mye høyere enn å montere nye
  - Det er kun selve gulvet/taket som kan beholdes og dette må mellomlagres (ca 100 i året)
  - Brystning av murstein må fjernes og ny, høyere mures opp for å tilfredsstille dagens krav (i dag er brystningen 88cm høy – kravet er 100 cm fra 1-4 etasje og 120 cm fra femte etasje).
  - Ny innfestning mot fasade må monteres for å unngå kuldebro.
    Gir også usikkerhet om dagens søyler kan benyttes grunnet både forskyvning av dekke samt tyngre brystning.
  - Dekket må behandles for å sikre levetid, samt at man nok ikke oppnår «nygaranti».
  - Borettslaget har mange forskjellige løsninger på balkongene som gjør prosjektering og løsninger dyrere da man ikke kan lage «en løsning».



## a) Dagens balkonger - utfordringer

- Innfestingen mot fasaden gir utfordringer
- Vannansamlinger som gjør at fasaden trekker vann og skaper fuktutfordringer i leiligheten.
- Ble vedlikeholdt under sist fasaderehabilitering,
  men det er løsningen som er utfordringen.



## b) Stillase settes opp

- Kostnadene for å ha stillaser har medført at styret da har valg å legge til rette for å få utført flere oppgaver samtidig.
  - Takene blir byttet
  - Solcellepaneler monteres
  - Veggene rengjøres
  - Isolasjon festes
  - Isolasjonen/fasadene pusses



## c) Tak byttes og eventuelle solcellepaneler monteres

- Takstein fjernes
- Undertak samt luftevinduer repareres
- Luftepiper sjekkes og repareres
- Solcellepaneler monteres
  - Man legger til grunn at disse skal være minimum selvfinansierende når de er i drift. Det betyr at borettslaget sparer like mye i kjøp av strøm som det avdragene vil være isolert sett

OPPSAL BORETTSLAG

## d) Det etterisoleres med murpuss utenpå isolasjonsplater

Styret, i samarbeid med OBOS Prosjekt har her vurdert flere metoder (utlekting med lufting og isolasjon med enten metallplater eller steniplater utenpå samt isolasjon med murpuss rett på fasaden, samt murstein) og har landet på den som gav nok energibesparelse med minst tykkelse.

- Valgt løsning er isolasjon rett på dagens fasader med murpusset fasade utenpå.
- Denne gir 14 cm tykkelse og vil med det også gi minst «skygge» rundt vinduer og dører.
- De nye fasadene vil ha omtrent samme overflate som malingen borettslaget fikk utført for 10 år siden (flassing her skyldes underlaget) og som vi jo ser står seg godt.



## e) Nye balkonger monteres

Styret har i samarbeid med Balco (anbefalt av Solhøgda) fått utarbeidet en løsning på nye innglassede balkonger hvor alle er like i størrelse og utforming (bortsett fra 15 hjørnebalkonger).

- Innglasset balkong på ca 9 kvm
- Brannvegg der hvor det er mindre enn 1,4 meter til neste
- Alle vinduer kan åpnes og skyves vekk
- Teppe (nålefilt) på gulv
- Solskjerming (utvendig og innvendig)
- Uisolert, men vanntett (Isolert ville nok medført «ikke godkjent»)

## f) Nye inngangspartier

Som mange av dere er klar over så har borettslaget utfordringer med dagens inngangsdører i tre. De er flotte å se på, men tre er ett levende materiale og dørene har fått «juling» i mange år.

- Arkitekt har sett på utforming som vil kunne være
  - Rive dagens utvendige bod (gjelder kun der hvor disse er ett påbygg) og foreslå nytt.
    - Dette vil også lette etterisoleringen
  - Nytt takoverbygg
  - Ny inngangsdør i metall neste lik dagens når det gjelder utforming med tanke på lys



## 5. Ekstraordinær Generalforsamling

- **Dato er 18. september klokken 18 for det fysiske møte.**
  **Digital avstemming fra 18. september klokken 21 til 23. september klokken 08.**
- Styret vil legge frem en felles sak som dekker hele borettslaget.
- Saken vil ikke knytte seg til et prosenttall for felleskostnadsøkning eller fellesgjeld, men gi en fullmakt til styret til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet.
- Saken vil ikke inkludere etablering av solceller (lån etc.) da dette tidligere er godkjent av generalforsamlingen.

# Spørsmål?

**Styret oppfordrer til å sende innspill/spørsmål på e-post**

**styret@oppsalborettslag.no**

**Styret vi da kunne publisere både spørsmålet og svaret slik at dette er tilgjengelig for alle.**



# OPPSAL BORETTSLAG

## Beboermøte

15 mai 2024

AGENDA

1. Pågående Generalforsamling
2. Parkeringsplasser Skøyenåsveien 17 og 19
3. Skøyenåsveien 13, ny andel
4. Etterisolering
   1. Valgte adresser i første runde
   2. Prosjektet per i dag
5. Eventuelt



## 1 Pågående Generalforsamling

- Generell informasjon
- Gjennomgang av årsrapporten og regnskap
- Forslag som er fremmet
- Valg av styret med  mer.
- Valgkomiteens innstilling
- Sakene til beslutning

## 2 Parkeringsplassene langs Skøyenåsveien 17 og 19

- Disse plassene står delvis på kommunal grunn.
- Bymiljøetaten har henvendt seg til borettslaget for å se på endring av disse plassene i forbindelse med behov for økt veibredde i denne veien.
  - Alternativet til å flytte plassene inn på borettslagets eiendom var å fjerne offentlig parkeringsplasser langsetter Skøyenåsveien.
- Styret har vært på befaring med bymiljøetaten og kommet med innspill i forslag til planene. Styret tok også med de innspill som kom fra beboere i forbindelse med informasjon rundt saken.
- Arbeidet med flyttingen av parkeringsplassene dekkes i sin helhet av bymiljøetaten.
- I tillegg til flyttingen av parkeringsplassen har styret bedt om tilbud på enkelte tilleggsarbeider, herunder klargjøring for ladeplasser til elbil.



## 3 Skøyenåsveien 13 – ny andel

- Ny andel i Skøyenåsveien 13. Generalforsamlingen har tidligere godkjent salget.
- Andelen er ferdig pusset opp og plan- og bygningsetaten har godkjent endringen.
- Det gjenstår en del formelle ting før den kan selge.
- Styret håper å kunne selge andelen i år.

## 4 Etterisolering

- Status på bygningsenergidirektivet i forhold til Norge
  - Enova innførte i januar nye søknadskriterier som er samkjørte med EU sin kriterier.
  - EU innfører nye regler som følge av Parisavtalen, som også Norge har underskrevet.
  - EU sitt direktiv skriver at «for boligbygg vil [man] måtte iverksette tiltak for å sikre en reduksjon […] på minst 16 % innen 2030 og minst 22 % innen 2035». Kilde: Stortingets EU/EØS nytt.
  - De nye reglene er ute på høring her til lands. Dette for å gjøre eventuelle tilpasninger til norske forhold. Dette er vanlig prosedyre og er også gjort med tidligere bygningsdirektiv. Endringene er ofte mindre og tekniske, og følger i all hovedsak opp målene.
  - Våre rådgivere anbefaler at man ikke avventer arbeid for å nå disse målene, da en mer bærekraftig boligmasse uansett vil lønne seg.



## 4.1 Skøyenåsveien 12-32 (partall)

- Disse to blokkene er valgt som oppstart for en total rehabilitering av fasadene i borettslaget.
- Hvorfor starter vi her?
  - Flest utfordringer på varme i den kalde perioden.
  - Har mange av de «utfordringene» som kommer igjen i resten av borettslaget – 5 etasjer, ulike balkonger etc.
  - Har behov for å skifte tak
  - Er eget gårds og bruksnummer

## 4.1 Prosjektet per i dag – hvilke innspill ønsker styret

- Styret ønsker innspill på alle aspekter av prosjektet for å sikre at det er godt fundamentert hos alle.
  - Styret vil benytte beboermøter og vibbo for å be om innspill til arbeidet
- Men – ønsker særlig tilbakemelding på:
  - Farger på fasade, balkonger, inngangspartier
  - Ønske om lampe (og lampetype) og strøm på balkong
  - Ønske om solskjerming på balkong (lameller, gardiner, zipscreen)
  - Og alt mulig annet!



## 4.2 Prosjektet per i dag – kort oversikt

- Status i dag - deltagere:
  - Vi har fått på plass prosjektleder
  - Vi har fått på plass arkitekt
  - Vi har søkt enova om støtte (fikk avslag i første runde i mars, ny frist i slutten mai)
- Status i dag – praktisk
  - Vi har fått på plass den tekniske beskrivelsen av fasadeisolering
  - Vi har fått på plass mulige utforminger av balkonger
- Fremover
  - Ferdigstille det visuelle uttrykket
  - Generalforsamling til å godkjenne prosjektet videre
  - Oversending av søknad til plan- og bygningsetaten.
  - Ta kontakt med entreprenører / innhente tilbud på arbeidet

## 4.2 Prosjektet per i dag – Gjennomføring

- Gjennomføring av selve byggeprosjektet / Hvordan etterisolere
  - Starter med å demontere balkonger
  - Deretter må stilas opp
  - Fasaden vaskes
  - Samtidig:
    - Takene byttes
    - Fasaden etterisoleres
    - (Solcellepanel monteres)
  - Stilas tas ned
  - Balkonger monteres opp
- Per nå har vi ikke noe tidsaspekt til hvor lenge hver enkelt er uten balkong og hvor lang tid det tar per blokk. En grov antagelse er 6 måneder for Skøyenåsveien 12-32. Styret tar opp dialogen med entreprenører om lengde på arbeidet. Dette er også kostnadsspørsmål.



## 4.2 Prosjektet per i dag – Fasade og etterisolering

- Fasade
  - Styret har i samarbeid med OBOS prosjekt vurdert flere materialer for etterisoleringen og har gått videre med **pusset fasade**
    - Det blir lagt 14 centimeter isolerende plater.
    - Utenpå blir det omtrent 1 centimeter med armering og puss
    - Fasaden vil ha struktur, men vil på avstand fremstå som relativt glatt
  - Farger og utseende
    - Det er lagt til grunn hvit som grunnfarge på fasaden.
    - Det er ikke bestemt hvor grov den pussede fasade skal bli.



## 4.2 Prosjektet per i dag – balkonger

- Balkongene må ned for å kunne få etterisolert fasadene.
  - Dette for å sikre tilstrekkelig etterisolering, samt at det er utfordringer med tanke på hvordan balkongene er festet og treffer fasadene med tanke på kuldebroer.
- Det er antatt at det er økonomisk fornuftig å bytte ut balkongene fremfor å beholde de
  - Grunnlaget for det er at kostnaden ved å demontere og lagre balkongene under arbeidet er betydelig
  - Vi har i dag allerede hatt flere utfordringer med balkongenes innfesting mot fasaden, samt utfordringer med utforming som gir vedlikeholdsutfordringer
- Det vil bli foreslått innglassing av alle balkonger
  - Dette da det er liten forskjell i pris på innglasset eller ikke
  - Det vil være lettere å få godkjent innglassing av alle balkonger hos plan- og bygningsetaten. Dette i motsetning til at man får velge selv.








4.2 Prosjektet per i dag – balkonger



## 4.2 Prosjektet per i dag – inngangsparti

- Inngangsparti og oppgangsdør
  - Det er planer om å bytte ut dørene da disse har utfordringer med å låses i enkelte årstider/vær.
  - Det blir sett på endringer i inngangspartier.



## 4.2 Prosjektet per i dag – tak og solceller

- Samtidig som fasadene etterisoleres blir det lagt nye tak (ikke Skøyenåsveien 13,15,17,21,23).
- Det blir planlagt for solceller på alle bygginger.
  - Om det blir lagt er avhengig av at solcellene som blir lagt dekker opp terminbeløpet for lånet som finansierer solcellene
  - Det blir høyst sannsynlig kun montert solceller på sør, øst og vest-vendte tak
  - Foreløpig beregninger tilsier at dette vil bli montert på alle bygg.
  - Da styret allerede har fått generalforsamlingens godkjenning til å anlegge solceller etter en konkret vurdering vil solceller ikke være en del av saken som legges frem for generalforsamlingen nå

## 4.2 Prosjektet per i dag – økonomi

- Hvordan er økonomien i prosjektet?
  - Styret har flere beregninger på dette.
  - Behovet tilsier at vi sitter på et lån på rundt 320 millioner kroner i 2031. I dag har vi rundt 45 millioner kroner.
  - Låneutgiftene stiger. Når prosjektet er ferdig har fellesutgifter som følge av prosjektet økt med rundt 2 000 kroner per andel per måned.
  - Det tilser at felleskostnadene må økes med 7 % hvert år for å finansiere dette prosjektet. I tillegg kommer den årlige prisveksten som kan gjøre at det tallet blir noe høyere.
  - Tallene baserer seg på 30 års nedbetalingstid (fra 2031) til 5,5 % rente.



## 4.2 Prosjektet per i dag – økonomi/støtteordninger

- Tallene som er presentert her er:
  - Uten støtteordninger
  - Uten besparelser
  - Inkluderer salg/bruk av strøm fra monterte solcellepaneler
  - Tallet inkluderer _ikke_ besparelser som du som beboer oppnår direkte. Herunder blant annet strøm beregnet til opp mot 1 800 kr per år per andel.
- Dette er gjort for å vise et slags «verst tenkelige» tilfellet
  - Tallene inkluderer ikke
    - innsparinger i strømforbruk som borettslaget oppnår som følge av prosjektet
    - innsparinger i fjernvarmeforbruk som borettslaget oppnår som følge av prosjektet. Beregnet til 733 500 kroner per år.
    - Støtteordninger
- Styret søker aktivt støtteordninger. Herunder blant annet Enova.

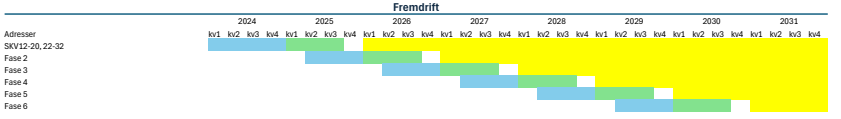
## 4.2 Prosjektet per i dag – økonomi/eksempel

- Eksempel:
  - Har du i dag husleie på 4 000 kroner skjer følgende:
    - I 2025 øker husleie med 7 %. Da får du 4 280 kroner i husleie per måned.
    - I 2026 øker den tilsvarende og du får da 4 580 kroner i husleie per måned.
      - i 2027 blir det 4 901 kroner
      - i 2028 blir det 5 245 kroner
      - i 2029 blir det 5 612 kroner
      - i 2030 blir det 6 006 kroner
    - Tallene viser kun økning som følge av prosjekt.
- Tallene er da uten støtteordninger og beregnede besparelser.



## 4.2 Prosjektet per i dag – fremdriftsplan

- Målet er å få prosjektet godkjent av generalforsamlingen før høsten 2024
- Deretter blir foreløpig tidsplan slik:
  - Blå = forprosjekt/planlegging
  - Grønn = Gjennomføring/bygging
  - Gul = Solcelleproduksjon



5 Eventuelt



# Spørsmål?

**Kan også sende innspill/spørsmål til styret på e-post styret@oppsalborettslag.no**

# Spørsmål og svar angående etterisoleringen

Dette dokumentet inneholder oppdatert informasjon angående etterisoleringsprosjektet.

## Hvor lenge er det planlagt at arbeidet skal ta?

For arbeidet med langblokkene i Skøyenåsveien anslår entreprenørene rundt 9 måneder, inkludert forarbeider (rigging) og etterarbeid. Det vil i praksis si at arbeidet vil foregå fra mars og ut november. Hoveddelen av arbeidet blir i måneder hvor det er varme da etterisoleringen må gjøres i disse månedene. Hvor lenge man vil være uten balkong er fortsatt noe usikkert, da dette henger sammen med hvor man bor og så videre. Det er sannsynlig at man vil være uten balkong i store deler av byggeperioden.

## Hvilke kostnader får vi som beboere?

Kostnader som kan komme for den enkelte beboer i prosjektet er:

- Demontering av utstyr på balkong, samt tømming av denne før denne rives.
- Strøm til de nye balkongene (styret vil legge til dette som en opsjon som hver enkelt beboer må bestille).

## Hvilke økonomiske gevinster får borettslaget?

Borettslaget vil få redusert fyringsutgiftene med omtrent 25 % når prosjektet er ferdig. Det utgjør per i dag rundt 1 million kroner (basert på tall fra 2023).

I tillegg vil borettslaget få redusert sine årlige vedlikeholdsutgifter med opp mot 1 million kroner per år. Det baserer seg på en gjennomgang av utgifter de senere årene og som er knyttet til vedlikehold av de punktene som vil bli rehabilitert i prosjektet.

Produksjon av strøm fra solceller (hvis det blir anlagt).

## Hva skjer med de som ikke har balkong?

Det er enkelte leiligheter i borettslaget som ligger på bakkeplan og er uten balkonger. Disse vil bli påvirket under selve arbeidet ved at eventuell opparbeidet uteplass kan bli ødelagt. Alle leiligheter på bakkeplan som ikke har balkong vil få reetablert/kan få etablert ett uteområdet når fasadearbeidet er ferdig. Antatt kostnad her er 50 000 kroner per andel som dekkes av borettslaget.

## Hva skjer med de som har hjørnebalkong?

Det er enkelte leiligheter som har hjørnebalkong (Haakon Tveters vei 53, 60 og 78).



Disse leilighetene vil få vanlig rektangulær balkong med tilsvarende størrelse som alle andre balkonger i borettslaget. Det er noe usikkerhet rundt hva plan- og bygningsetaten mener rundt akkurat disse balkongene, men spørsmålet om en annen utforming her vil bli tatt med i forhåndskonferansen som styret og arkitekten har bedt om med Plan og Bygningsetaten.

## Hvilke forarbeider må vi som beboere gjøre?

I forkant av arbeidet vil hver enkelt andel måtte rydde sin balkong og fjerne møbler og lignende. Har dere stikkontakter, lamper eller andre elektriske installasjoner vil disse bli frakoplet av elektriker (dette blir gjort i prosjektet).

Elektriker vil komme inn i alle andeler. Hos de som har strøm til balkongen vil elektriker frakople dette og være behjelpelig med å demontere elektrisk utstyr på balkong. Elektriker vil også borre ett hull fra andelen og ut til balkongen. Dette vil kunne bli brukt til å trekke strøm ut til ny balkong.

## Hva med de som har montert zipscreen, innglassing, markiser eller tilsvarende som de ønsker å ta vare på?

Ønsker du å ta vare på dette må du selv sørge for å få demontert dette.

Er det ikke ønskelig å ta vare på dette vil det bli demontert når balkongene tas ned og resirkulert.

## Hva er inkludert i balkongene?

Balkongene vil være utstyrt med:

- Mulighet for å montere stikkontakt
- Mulighet for å montere lampe
- ZIP screen i forkant
- Innvendig solskjerming på alle balkongvinduer (ikke i brystning)
- Teppe

## Hvilke begrensninger er det i etterkant av prosjektet med tanke på balkong og fasade?

Det vil ikke være mulig å feste ting på fasade eller balkong. Med andre ord vil man ikke kunne borre i fasade eller i balkongvegger.

## Hva skjer hvis etterisoleringsprosjektet **ikke** blir vedtatt?

Hvis generalforsamlingen velger å stemme ned forslaget om etterisolering vil styret stanse etterisoleringsprosjektet. Det betyr at det ikke blir noe etterisolering med påfølgende endret fasade og nye balkonger.

Styret vil da fortsette de delene av prosjektet som er nødvendig vedlikehold. Det innebærer at styret vil arbeide frem en plan for rehabilitering av takene og bytte av oppgangsdørene. I tillegg vil styret gå i gang med å få endret hvordan balkongene treffer fasaden. Det er her avdekket ett mulig fuktproblem mellom blokkens yttervegg/fasade og veggene på balkongene.

Basert på de tilbudene som styret har mottatt i forbindelse med etterisoleringsprosjektet er det antatt at disse arbeidene vil koste mellom 110-120 millioner kroner de neste årene. Summen må sees på som veiledende og inkluderer ikke usikkerhetsavsetning, inflasjon og lignende. I tillegg til dette kommer en sannsynlig rehabilitering (maling) av fasadene om rundt 5 år. Dette er antatt å koste noe i overkant av 20 millioner.

## Hvordan vil felleskostnadene utvikle seg hvis prosjektet blir vedtatt?

Beregningen som fremkommer her, viser prosjektets kostnader i årene fremover. Styret har flere beregninger på utviklingen i felleskostnader. Styret har tidligere gått ut med informasjon om at felleskostnadsøkningen vil være omtrentlig 7% eller en total økning slik at felleskostnadene i 2031 vil være 2 000 kr høyere enn i dag hvis utgangspunktet er en felleskostnad i dag på 4 000 kr.

Etter å ha innhentet tilbud fra entreprenører, og tilbakemeldinger fra andelseiere om at den forespeilede prosjektlengden på 6 år var lenge, har styret gjort endringer på sine beregninger og prognoser. Det vil si at styret foreslår å redusere prosjektet ned til 3 faser over 3 år. Samtidig viser tilbudene at kostnadene er noe høyere enn først antatt.

Styrets prognoser basert på de innkomne tilbudene og endret gjennomføringsplan av prosjektet til 3 år tilsier en årlig økning i felleskostnadene som følger (laveste tall er det styret ser som mest sannsynlig):

- I 2025: mellom 10 og 14 prosent
- I 2026: mellom 14 og 18 prosent
- I 2027: mellom 18 og 23 prosent

Se eksempler på dagens felleskostnader og utvikling av disse basert på leilighetsstørrelsen nedenfor. Styrets antagelse er at eksempel 1 er det mest sannsynlig, og eksempel 2 er et mer negativt syn på renteutvikling, prisutvikling og så videre.

Tallene under inkluderer både det som kommer av etterisolering og balkonger, samt det arbeidet som må gjøres uavhengig av om generalforsamlingen vedtar dette prosjektet – det vil si takrehabilitering, nye inngangsdører og endring av balkongløsning. Dette utgjør minst 25 prosent av økningen. Tallene inkluderer ikke eventuell støtte fra for eksempel enova og oslo kommune, men er inkludert besparelser i fyringskostnader og produksjon fra solceller.



**Felleskostnadsutvikling (eksempel 1)**

| | 1-roms leilighet | | 2-roms leilighet | | 3-roms leilighet | | 4-roms leilighet | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader i dag (per måned): | 2 533 | | 3 565 | | 4 170 | | 4 650 | |
| per måned i 2025 (10% økning): | 2 786 | (253) | 3 922 | (357) | 4 587 | (417) | 5 115 | (465) |
| per måned i 2026 (14% økning): | 3 176 | (355) | 4 471 | (549) | 5 229 | (642) | 5 831 | (716) |
| per måned i 2027 (18% økning): | 3 748 | (456) | 5 275 | (805) | 6 170 | (941) | 6 881 | (1 050) |

Tall i parentes er økningen det året.

**Felleskostnadsutvikling (eksempel 2)**

| | 1-roms leilighet | | 2-roms leilighet | | 3-roms leilighet | | 4-roms leilighet | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader i dag (per måned): | 2 533 | | 3 565 | | 4 170 | | 4 650 | |
| per måned i 2025 (økning 14%): | 2 888 | (355) | 4 064 | (499) | 4 754 | (584) | 5 301 | (651) |
| per måned i 2026 (økning 18%): | 3 407 | (456) | 4 796 | (732) | 5 609 | (856) | 6 255 | (954) |
| per måned i 2027 (økning 23%): | 4 191 | (583) | 5 899 | (1 103) | 6 900 | (1 290) | 7 694 | (1 439) |

Tall i parentes er økningen det året.

Betaler du skatt kan du trekke fra rentefradrag på lån, noe som utgjør mellom 120 og 200 kr fra summen som felleskostnadene øker med (per økning). Det vil si at hvis du har en 3-roms leilighet i eksempel 1 er det beregnet følgende:

| Felleskostnadsutvikling med rentefradrag (3-roms fra eksempel 1 ovenfor) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Økningen utgjør per måned | Rentefradrag (22 % av rentekostnad) | Økning etter rentefradrag er medtatt | Felleskostnad etter rentefradrag |
| Felleskostnad i dag: | 4 170 | | | | |
| 10% økning i 2025 | 4 587 | 417 | 125 | 292 | 4 462 |
| 14% økning i 2026 | 5 229 | 642 | 146 | 497 | 4 959 |
| 18% økning i 2027 | 6 170 | 941 | 178 | 763 | 5 722 |
| Tallene i blått felt viser faktisk og beregnet felleskostnad per måned. | | | | | |

## Hvordan vil utvikling av fellesgjelden være?

Styret har i tidligere dokumenter anslått en fellesgjeld som totalt vil være 320 millioner i 2031. I forbindelse med tilbudsinnhentingen har styret gjort nye beregninger som tilsier en anslått fellesgjeld på 440 millioner kroner. Dette kommer av høyere kostnader enn det styret la til grunn før tilbud ble innhentet.

Selv om økningen er stor viser nye beregninger at økningen ikke vil gi store utslag i felleskostnadsøkningen. Det kommer av at styret har gjort endringer i lånefinansieringen samt at det er gjort ytterligere beregninger på hvilke besparelser prosjektet gir, herunder blant annet behov for mindre vedlikehold. Styrets beregninger, som ligger vedlagt over, tilsier fortsatt en total økning per måned som ligger på omtrent 2 000 kroner hvis utgangspunktet er 4 000 kroner i felleskostnader i dag. Som også tabellen viser så er det stor variasjon i økning etter hvilken leilighetstype/størrelse du har.



REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 9.10.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 14.10.24
**Selskapsnummer:** 120 **Selskapsnavn:** OPPSAL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Generalforsamlingen velger Robin Alexander Kristiansen og Robin Andersen som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider**

Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med egenskapene som er beskrevet i saksteksten, samt gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen og andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å ta opp lån med tilhørende økning av felleskostnadene (husleia) for å gjennomføre prosjektet.

☐ For

☐ Mot



OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

## Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2024 for Oppsal Borettslag

**Organisasjonsnummer:** 948544474
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. januar kl. 08:00 til 22. januar kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 227.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **182**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Marte Rostøl som protokollvitne og tellekorps ved behov.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **181**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **181**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS

Borettslaget har i dag en avtale med OBOS Factoring om garantert innbetaling av felleskostnader.- Avtalen styret har med selskapet krever at en oppsigelse skal vedtas av generalforsamlingen, og derfor fremmer styret forslag om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avalen. Ytterligere detaljer om avtalen, hva det betyr for borettslaget og alternativer ligger som eget vedlegg til saken (og styret beklager på forhånd at det er mye tall og uttrykk i teksten). Denne tjenesten har vært inkludert frem til nå, men OBOS Factoring velger fra 01.01.24 å ta betalt for tjenesten. Her er en kort oppsummering av de tallene styret legger til grunn for forslaget om å terminere avtalen.

| | |
|---|---|
| Estimert årsavgift for tjenester fra OBOS Factoring | 85 110 kr |
| Estimerte tapte renteinntekter ved bruk av tjenesten | 23 000 kr |
| **Sum kostnader og tapte inntekter** | **108 100 kr** |
| | |
| Årlig kostnad for å sikre likviditet via andre alternativer (lån) | 29 256 kr |
| Estimerte renteinntekter | 23 000 kr |
| **Sum kostnader** | **6 256 kr** |
| | |
| **Sum estimerte årlig besparelser ved terminering av avtale** | **101 844 kr** |

**Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å si opp avtalen med OBOS Factoring.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **188**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

### 5. Forprosjekt etterisolering av fasader, samt andre tiltak i den forbindelse

EU har nå vedtatt bygningsenergidirektivet. Dette direktivet vil, i korte ordelag, kreve at alle bygninger blir bedre isolert ved å bedre sin energiklasse. Innen 2050 skal alle europeiske bygg ha energiklasse A. Direktivet er ikke adoptert av Norge enda, men det er antatt at dette vil skje relativt snart.

I oktober 2023 ble det avholdt et beboermøte der dette direktivet ble gjennomgått og hvilke tiltak styret ser for seg. På beboermøtet deltok OBOS Prosjekt som har utarbeidet en rapport for styret

angående dette. Se denne lenken for ytterligere informasjon:
https://vibbo.no/oppsal/nyheter/2023-10-19-oppsummering-fra-beboermote-angaende-etterisoliering-mwuwyjiw

Styret ønsker nå å gå videre med dette. Styret ønsker konkret å få startet et forprosjekt som tar sikte på å utarbeide en kostnadsanalyse som vil ligge til grunn for prosjektet og se på felleskostnadsnivået. I tillegg vil forprosjektet også utarbeid teknisk dokumentasjon som vil ligge til grunn for en fremtidig anbudsutsetting av arbeidet. Forprosjektet vil også se på aktuelle støtteordninger.

Forprosjektet vil videre se på hvilke løsninger som kan være aktuelle for å etterisolere våre fasader, samt se på om dette arbeide kan/bør kombineres med andre tiltak som rehabilitering av tak, anlegge ytterligere solcellepanel, energibrønner og lignende.

Det er antatt at forprosjektet vil ha en kostnad på 300 000 kr.

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

**Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å starte et forprosjekt i forbindelse med etterisolering av fasader og andre tiltak i den forbindelse
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll signert av:

***Lars Hertaas /s/***
Styreleder/Møteleder

***Marte Rostøl /s/***
Protokollvitne

# Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling for Oppsal Borettslag

**Organisasjonsnummer:** 948544474
Det ble gjennomført via digital avstemning med frivillig beboermøte.
Avstemningen varte fra 9. oktober kl. 21:00 til 14. oktober kl. 08:00
Beboermøtet ble avholdt 9. oktober 2024 kl.18:00-20:00, på Oppsal Samfunnshus.
Antall stemmeberettigede som deltok i digital møteløsning: 384 andelseiere
Antall stemmeberettigedesom deltok via stemmeseddel: 5 andelseiere

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styreleder Lars Hertaas foreslås som møteleder, mens styret ber Anders Thorud fra OBOS om være ordstyrer på det frivillige Beboermøtet i forkant av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **272**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **89**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Borettslagsloven og borettslagets vedtekter krever at minst en andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

Protokollvitnene vil få tilgang til eventuelle stemmesedler, slik at de kan verifisere at disse legges inn på en korrekt måte rett i etterkant av generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**
Robin Alexander Kristiansen, Skøyenåsveien 35 og Robin Andersen, Haakon Tveters vei 56 er foreslått.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen velger Robin Alexander Kristiansen og Robin Andersen som protokollvitner.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **270**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **95**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Borettslagsloven krever at innkallingen sendes ut minst 3 dager i forveien for ekstraordinære generalforsamlingen. Styret i borettslaget sender ut innkallingen 8 dager før generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler generalforsamlingen og godkjenne innkallingen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **268**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **96**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

Styret fremmer forslag om å etterisolere våre fasader. I tillegg til etteriosleringen vil det samtidig bli utført nødvendig vedlikehold av tak og inngangsdører. Prosjektet påvirker både fasade, balkonger og andre detaljer.

Prosjektet er avhengig av godkjennelse fra plan- og bygningsetaten.

Det er gjort endringer i prosjektet i etterkant av beboermøter og styret ber om du leser vedlagte dokument med oppdatert informasjon om økonomi og gjennomføringsplan.

**Bakgrunn**:

Våre blokker er fra 1950-tallet. Av fasaderehabilitering har det har vært skiftet vinduer og balkongdører, samt etablert nye balkonger. Det har ikke vært utført ytterligere isolering av våre fasader.

Det ble foreslått å etterisolere i forbindelse med fasaderehabilitering for 10 år siden. Dette med bakgrunn i de utfordringene styret så den gang. Generalforsamlingen valgt da kun å male fasadene.

**Hvorfor**:

Styret har igangsatt dette prosjektet med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere som har gitt tilbakemeldinger om redusert bokomfort blant annet på grunn av lav innetemperatur.

Videre har styret fått råd og fått utarbeidet rapporter som tilsier at etterisolering av fasadene vil bidra til redusert energibruk og økt bokomfort.

Samtidig har EU vedtatt regler som vil kreve reduksjon i energibruken i boliger. Disse reglene er ikke tatt inn i norsk lov enda, men da de er basert på Parisavtalen er det antatt at reglene i en eller annen form vil bli gjeldene i Norge. Det er allerede støtteordninger gjennom Enova som er basert på reglene.

**Historikk for dagens forprosjekt/prosjekt:**

Styret har i de senere årene fått generalforsamlingens godkjennelse til å undersøke energibruken i borettslaget. Det har blitt utarbeidet en energioptimaliseringsrapport som pekte på hvilke områder borettslaget burde prioritere for å redusere energiforbruket.

Videre fikk styret godkjennelse til å se ytterligere på dette gjennom generalforsamlingen i 2023. Det ble utarbeidet en rapport som ble presentert på beboermøte i oktober 2023. Med denne som bakgrunn ba styret om å få starte et forprosjekt for å se på den tekniske og arkitektoniske biten av et etterisoleringsprosjekt. Generalforsamlingen godkjente dette på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2024.

De foreløpige resultatene, inkludert økonomiske betraktninger, tekniske løsninger og visuelle grep, ble presentert på et beboermøte i mai 2024. Videre er det avholdt et beboermøte i august 2024 hvor en helhetlig løsning ble presentert med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere, samt styrets dialog med leverandører, arkitekter og rådgivere.

I september 2024 ble løsningene presentert gjennom et visningstelt der balkonger, ny fasadestruktur og utseende, samt inngangsdører ble vist frem og beboere kunne se på løsningene og stille spørsmål.

**Informasjonsflyt**:

Styret legger opp til god kommunikasjon mellom styret og andelseiere under prosjektet. Det vil bli jevnlig oppdateringer via vibbo på prosjektets status, samt beboermøter når det anses som nødvendig. Det vil for eksempel være i forkant av oppstart av hver fase. I tillegg vil prosjektet bli omtalt i årsmeldingen i forbindelse med ordinær generalforsamling.

**Økonomi**:

Den økonomiske biten er gjennomgått på beboermøter. Styret har i samarbeid med rådgivere og leverandører innhentet priser på arbeidet. Videre har styret gjort flere beregninger rundt kostnader for prosjektet og felleskostnadsutvikling. Dette er gjennomgått på beboermøter. Se vedlagte dokumenter.

- Styret får fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet.
- Styret får fullmakt til øke felleskostnadene for å gjennomføre prosjektet.
- Dersom prosjektet viser seg å bryte med de økonomiske rammene som er beskrevet i saksdokumentene med en økning på mer enn 5% må saken på ny til vedtaksbehandling ved generalforsamling før man kan gå videre med det.

**Fremdrift**:

Styret har gjennomgått fremdriftsplanen på beboermøter. Det er antatt en gjennomføringstid på 3 år. Gjennomføringstiden er avhengig av kommunale godkjenninger og andre krav.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget.
- Som del av den videre fremdriften skal styret fremlegge for andelshavere hvilke mulighetsrom som finnes når det gjelder valg av farger på fasade, balkong og inngangsparti og andre estetiske faktorer (balkongkasser, gelender, mv.) etter dialog med kommunen. Det skal legges opp til at beboere kan medvirke til valg av farger og andre estetiske faktorer, f.eks. gjennom avstemning.

**Flertallskrav:**

Styret har etter rådføring valgt å fremme denne saken med alminnelig flertallskrav. Styret anser at fasadearbeidet er vanlig vedlikehold og at endringer av balkongene kommer som følge av dette.

**Teknisk og visuelt:**

Fasadene vil bli etterisolert med 14 cm isolasjonsplater med armering som vil bli dekket med murpuss.

Balkongene vil bli byttet. Dagens balkonger fjernes og erstattes med nye balkonger. Se vedlagte illustrasjoner.

Inngangspartiene vil bli endret for å tilpasses nye tykkere fasade. Se vedlagt illustrasjon.

Solceller vil bli anlagt etter en konkret vurdering. Solceller er ikke en del av denne saken da styret allerede har fått godkjennelse fra tidligere generalforsamling til å etablere solceller på borettslagets tak etter en konkret vurdering.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med de egenskapene og økonomiske rammene som er beskrevet. Styret får fullmakt til å gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen, samt andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Styret plikter å holde andelseiere orientert om eventuelle tilpasninger som beskrevet i forrige ledd.

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

**Forslag til vedtak:**

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **205**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

***Lars Hertaas /s/***
Møteleder (Styreleder)

***Robin Kristiansen /s/***
Protokollvitne

***Robin Andersen /s/***
Protokollvitne

## Protokoll til årsmøte 2025 for OPPSAL BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 240.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **172**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **77**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kroner 770 000.

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kroner 33 000.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **158**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **70**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Valg av styre

Viser til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

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

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Lars Hertaas (144 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Hertaas

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Mai Elise Solberg (148 stemmer)
Randi Vollmerhaus (143 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mai Elise Solberg
Randi Vollmerhaus

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Ellen Margrethe Lunde (137 stemmer)
Robin Leite Olaussen (132 stemmer)
Anders Pedersen (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen Margrethe Lunde
Robin Leite Olaussen
Anders Pedersen

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Svein Arild Kjellemo (144 stemmer)
Randi Vollmerhaus (147 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Arild Kjellemo
Randi Vollmerhaus

**Varadelegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Magnus L. Bjordal (146 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus L. Bjordal

## 10. Valg av valgkomite

**Valgkomitemedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Knut Cedervall (144 stemmer)
Anne Rikstad (144 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Cedervall
Anne Rikstad

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

Dagens punkt 13 i husordensreglene står det skrevet:

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

Forslag om å endre teksten slik at ny tekst blir:

*I den verste kuldeperioden bør en unngå å lufte over lengre tid. Vegger, gulv og tak blir fort sterkt nedkjølt, og det trengs uforholdsmessig mye varme for å varme opp leiligheten slik at en får det lunt og behagelig igjen.*

*Effektiv lufting får en ved å åpne vinduer helt, gjerne med gjennomtrekk i en kort periode. Lufting må ikke skje gjennom entredør til oppgang. Temperaturen i leilighetene kan reguleres ved hjelp av termostatkrana på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi omtrent 18 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller.*

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **65**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **145**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: leil 4062

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

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

**Dagens regel;**

*Ro i leiligheten*

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **161**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: leil 1060

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

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

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **171**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: 4085

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**

Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: 4085

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

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

**Begrunnelse:**

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **157**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

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

Fremmet av: 3008

Plantekasser utenfor HTV 55

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

De kan eventuelt flyttes mellom eller i enden av blokkene.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **112**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Styret ønsker å endre når generalforsamlingen vedtar styrets honorar.

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

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

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

**Bakgrunnen for endringen er følgende:**

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar et styrehonorar for neste styreperiode (mai 2025-mai 2026) på 797 000 kroner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**

Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **73**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

**PROTOKOLLEN SIGNERT AV:**

***Lars Hertaas /s/***
Møteleder/styreleder

***Ann-Christin Oveland /s/***
Protokollvitne

# Vedtekter
# for
# Oppsal Borettslag

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

**1. Innledende bestemmelser**

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

**2. Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4. Borett og overlating av bruk**

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

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

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

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

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

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

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**9. Valgkomiteen og deres arbeid**

**9-1 Valgkomiteen**

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

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

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

**9-2 Valgkomiteens oppgaver**

(1) Valgkomiteen jobber uavhengig av styret.

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

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

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

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

**10. Generalforsamlingen**

**10-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

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

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



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

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

**12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

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

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

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

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# OPPSAL BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 15.05.13
Sist endret i generalforsamling 14.05.2025

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

**RO**

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

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

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

**OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/ VASK AV TRAPPER**

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

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

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

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

**AVFALL OG SØPPEL**

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

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



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

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

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

**LUFTING – VENTILASJON**

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

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

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

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

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

**VASKERIET**

18. Vaskeriet er åpent hele døgnet alle dager.

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

**PARKERING**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skatteetaten

Dato
05.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 948 544 474 Andelsnr 593

**Eiendommens adresse:**

Haakon Tveters vei 53, 0686 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 141 265 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 565 061 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
HAAKON TVETERS VEI 53

Dato: 03.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518450
8730191

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.146 BNR. 239

Vi viser til bestilling av 20250903 for HAAKON TVETERS VEI 53.

**GNR. 146 BNR. 239**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.10.1953.

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

**14414 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

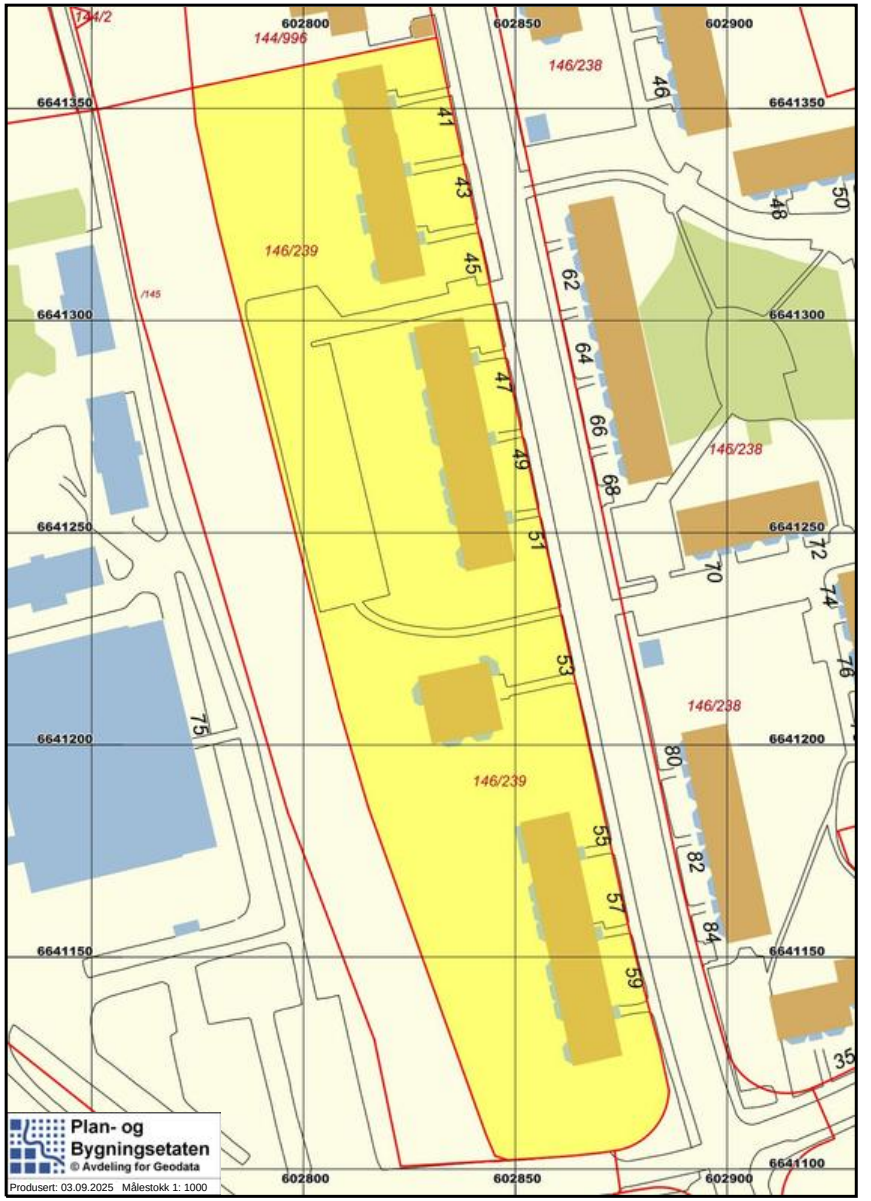
Kristin Tveit
Enhetsleder

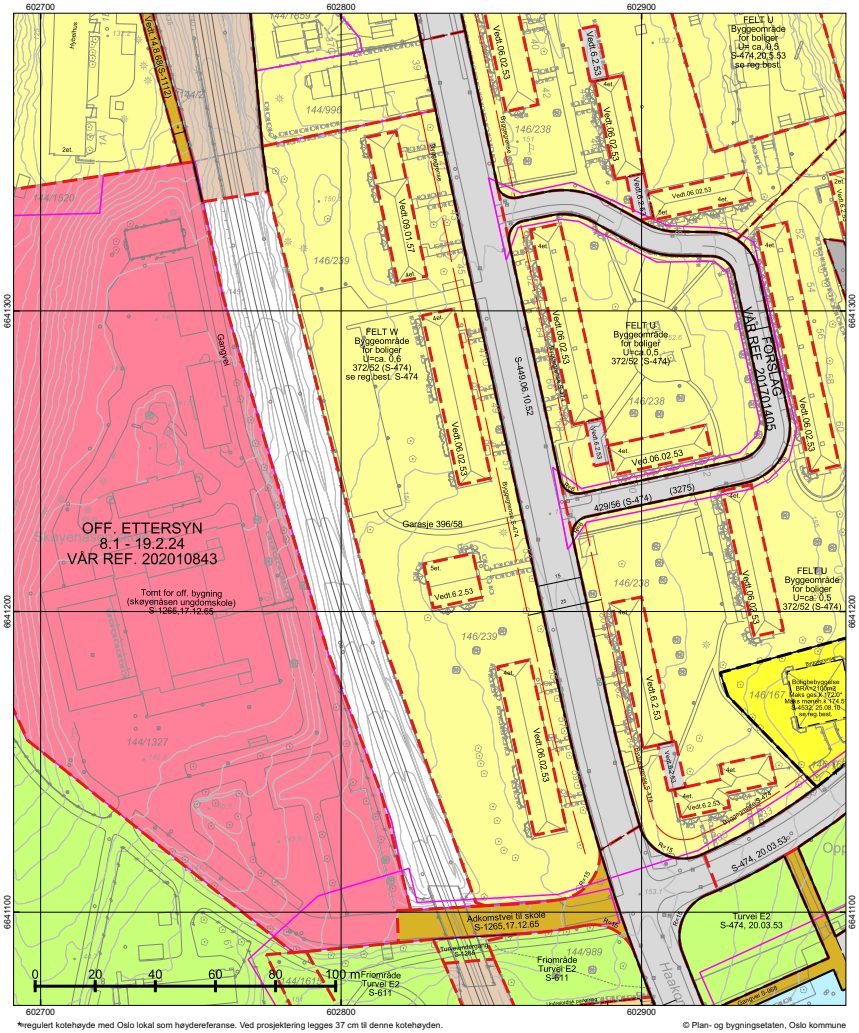
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA






*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 331193/ 86518450
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: HAAKON TVETERS VEI 53
Kommentar:
Gnr/Bnr: 146/239

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse

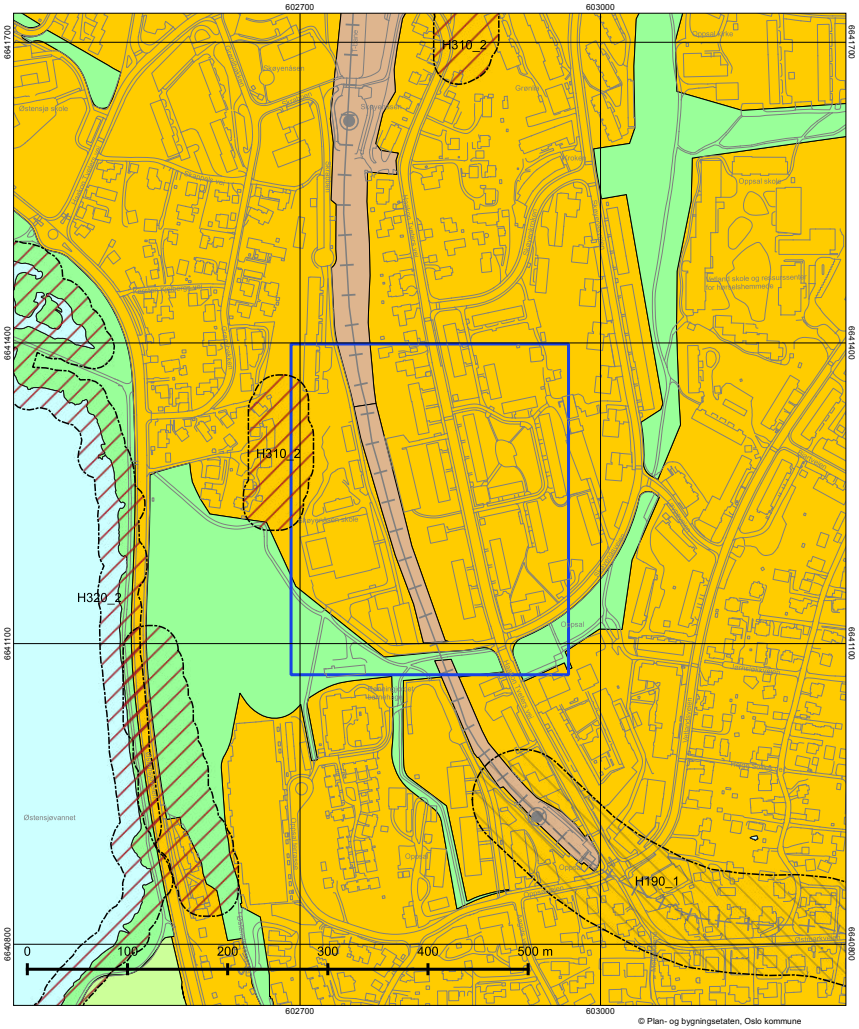
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331193/86518450
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

# V060253

Bebyggelsesplan for feltene U og W er i henhold til instruks godkjennt som vist på kart

V060253 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303053

**Vedtaksdato:** 06.02.1953
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

## V090157

I henhold til instruks har ikke byplankontoret noen å motsette seg at boligeblokken på gnr.146, bnr.239 mellom Håkon Tveters vei og Østensjøbanen plaseres i overenstemmelse som vist på kart

V090157 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 09.01.1957
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 195702979
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

# 37252

Gnr.146 bnr.179 m. fl, - Skøyenåsen - Oppsal Byplanrådet vedtar beyggelsesplan for felt W og U som vist på kart

37252 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 26.08.1952
**Vedtatt av:** Byplanrådet
**Vedtaksdokumenter:** 195203196
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Utskriftsdato: 03.09.2025

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

## Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

## Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.



Oslo

Utskriftsdato: 03.09.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-146/239** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Haakon Tveters vei 41...59<br>0686 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Oppsal Borettslag<br>c/o Obos, Postboks 6666 St. Olavs Plass,<br>0129 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Eiernavn: | Oppsal Borettslag | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen**

**22049898**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke –
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0434/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Haakon Tveters vei 53 0686 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 146, bnr 239 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no