

# Haakon Tveters vei 57



Velkommen til

# Haakon Tveters vei 57



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

# Oppsal

## Nydelig og romslig 2-roms m/vestvendt balkong og utsikt! Attraktiv beliggenhet og gangavstand til buss, T-bane og marka

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 190 000,- |
| Fellesgjeld | 63 000,- |
| Omkostninger | 9 562,- |
| Totalpris | 4 262 562,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 857,- |
| BRA-i | 57 kvm |
| Totalt BRA | 66 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1955 |
| Megler | Celina Olsen |
| Telefon | 468 56 443 |
| E-post | c.olsen@nordvikbolig.no |


BOTANICA VERDE
ATELIER DU VERT





## Kort fortalt

- Velkommen til Haakon Tveters vei 57 - En svært lys, fin og romslig 2-roms toppleilighet med god standard og ettertraktede kvaliteter! Boligen har en sentral beliggenhet med gangavstand til både buss, t-bane og Oppsal senter, med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og Østensjøvannet.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong på 9m² med sol fra ca. 13-23 midtsommers
- Nydelig utsikt og ingen innsyn
- God standard og planløsning
- Mye inkl. i felleskostnadene, b.la. fyring og tv/internett
- Delvis oppgradert kjøkken og bad
- Vinduer/balkongdør fra 2019
- Toppleilighet
- Mulighet å leie p-plass
- 2 eksterne boder

Området:

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

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 57 kvm |
| BRA-e: | 9 kvm |
| Totalt BRA: | 66 kvm |
| TBA: | 9 kvm |

Beskrivelse

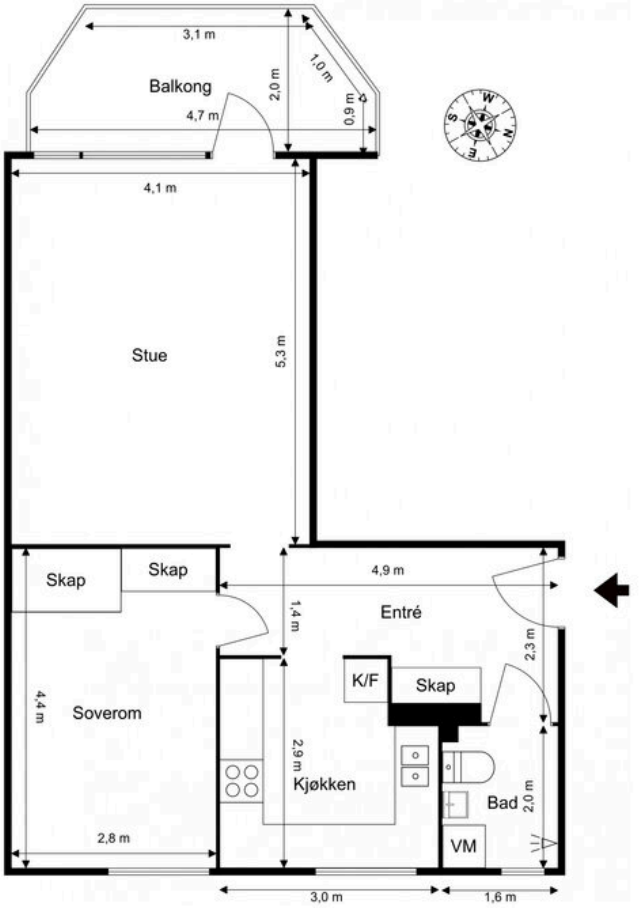
4. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 9 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

# Haakon Tveters vei 57, 0686 Oslo

## 4. Etasje




FIDENS

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












ATELIER DU VERT





















Informasjon

# Haakon Tveters vei 57

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
18-0051/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Haakon Tveters vei 57, 0686 OSLO
Gnr 146, bnr 239 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 480 i Oppsal Borettslag, org.nr. 948544474

### Selger
Ragnvald Åheim

### Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
63 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 253 000,- (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))
---
4 262 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 271 862,- (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
4

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 9 kvm

**Beskrivelse:**
4. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 9 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Innhold

Leiligheten ligger fint til i 4.etasje og inneholder:
- Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten 2 eksterne boder. Kjellerboden måler 5m$^2$ og loftsboden måler 4m$^2$.

## Parkering

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært.
- 2022 (bad): Nye varmekabler, jordfeilbryter på kurs, jordet slukrist. Datert 11.04.2022, utført av M-TEK.
- 2022 (bad): Lagt nye gulvfliser og varmekabler. Utført av M-TEK.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Det foreligger samsvarserklæring.
- 2016: Montering av lys til skap, bad. Kontakt til vaskemaskin har blitt flyttet, utført av Montera Elektro & VVS AS.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Det ble utført kontroll av elektriske anlegg 20.05.2019.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet?
- Ja. Det ble bemerket i tilstandsrapporten som er utført i forbindelse med salget at det er noen riss/sprekker i flisfuger, og at enkelte flis er skadet/sprukket.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Det var feil med varmekablene på badet, dette ble ordnet i 2022 med nye varmekabler, jordfeilbryter på kurs og jordet slukrist.

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

- Ja. Det planlegges for å endre løsningen for hvordan balkongbrystningen treffer fasaden. Kostnaden er antatt til 10 millioner kroner og vil bli lånefinansiert. Det planlegges for å bytte alle oppgangsdørene, inkludert låsekasser. Nøkkelsystemer videreføres som i dag. Antatt kostnad 10 millioner kroner og vil bli lånefinansiert. Det planlegges for å bytte tak på enkelte adresser og anlegge solceller (solceller vil bli anlagt hvis det økonomisk fornuftig). Antatt kostnad 15 millioner kroner og vil bli lånefinansiert. Felleskostnadene økte 7,5% fra 1. februar 2025.

Øvrig informasjon:
- 2022: Malt vegger og tak i entre/gang samt kjøkken. I stue har det også blitt sparklet og malt. Utført av DF Malerarbeid AS.

For ytterligere informasjon se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

## Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

## Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjoner.
- Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein.
- Taket er et valmtak og er tekket med betongstein (ikke besiktiget).
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått TG 2:
- Balkong, grunnet at rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav. Det er også værslitte terrassebord samt avflassing av maling på rekkverk.
- Kjøkken, avtrekk, grunnet kullfilter.
- Vannbåren varme, grunnet at radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Varmtvannsbereder, grunnet alder.
- Bad, overflater, grunnet at det registreres riss/sprekk i flisfuger på vegg, enkelte flis er skadet/sprukket samt at det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i flisfuge overgang vegg og gulv.
- Bad, membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder.
- Bad, ventilasjon, grunnet kun naturlig ventilasjon.
- Øvrig: Fuktskade gulv, grunnet fuktskade i parkettgulv i kjøkken samt bruksmerker i entre.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU (ikke vurdert):
- Elektrisk, grunnet at det ikke er utført kontroll de siste 5 årene. Takstmannen merker manglende samsvarserklæring på deler av anlegget og at sikringen løses ved stor belastning.
- Varmesentral, grunnet felles anlegg som ikke var tilgjengelig under befaring.
- Bad, fuktmåling, grunnet at det ikke er fysisk mulig å foreta hulltaking.

For øvrig informasjon se tilstandsrapporten av Joakim Langbråten som ligger vedlagt.

## Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vaskemaskin på bad kan også medfølge om ønskelig. Dette må avklares før budaksept.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale 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).

### Oppvarming

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 857,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fyring, kabel-tv, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

### Andre utgifter

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 050 340,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 201 360,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

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

Det er fiber i boligen.

## Borettslaget

### Om borettslaget

De første blokkene ble ferdig for innflytting for 70 år siden.

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

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

Styret godkjenner ikke flytting av kjøkken og bad.

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

Det ble i 2022 installert et solcelleanlegg med en maksimaleffekt på 79,9kWp. Panelene er lagt i tre forskjellige himmelretninger (øst, sør og vest). Det er også levert et batteri med en kapasitet på 143kWt som kan levere inntil 30kW.
Styret fikk godkjennelse av generalforsamlingen til å sette opp sykkelparkeringshus. Tre slike er nå bygd. Husene er låst og beboere må søke tilgang til disse. Husene har også egne ladeskap som kan brukes til å lade sykkelbatterier.

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

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett

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

## Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 63 000,- pr. 01.03.2025
Lånenummer: OBOS05-98208296604

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

Lånenummer: OBOS06-98208296612
Restsaldo: 12.647.497,-
Restløpetid: 17 år 11 md.
Rente: 5,45%
Andel fellesgjeld: 19.953,-
Andel kapitalkostnader: 146,-
IN-ordning: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Styreleder informerer om at det er planlagt låneopptak på 35 millioner i løpet av 2025. Det vil øke fellesgjelden tilsvarende, og andel fellesgjeld vil derfor også øke. Det vil ikke øke felleskostnadene da dette er tatt høyde for i økningen som kom 1. februar 2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

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

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 56702814

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

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

### Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Haakon Tveters vei 57!
Meget sentral beliggenhet, få minutters gange til t-bane og buss, umiddelbar nærhet til matbutikk. Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde og har nærhet til offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, hockeyanlegg, diverse treningssentre og flotte Bøler bad. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær Østmarka og Østensjøvannet. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

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

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Oppsal senter og ligger 2 minutter fra boligen, der går linje 3N, 58, 78A og 78B. Oppsal T-banestasjon ligger ca 4 minutters gange fra døren hvor linje 3 går. Med t-banen tar det ca. 15 minutter til Oslo sentrum. Med bil fra Oppsal tar det ca. 8 min til Manglerud, 10 min til Ekeberg og 13 min til Oslo S.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Naturen, nærheten til kjøpesenter, at det er fredelig, at det er lett tilgang til kollektiv transport (15-16 min til sentrum)

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Østensjøvannet
- Nøklevann
- Lutvann

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Ca. 4 min å gå til T-bane

Hvordan er nabolaget?
- Svært rolig.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.02.1959.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ikke tinglyst noen heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Eldre dimmer i stue kan gi blinking i taklampen dersom LED-pærene dimmes for høyt.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 990,- for oppgjør, kr. 12.500 for grunnpakke, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 24 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 9 320,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder

utlegg, foto og takst.

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

## Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

## Megler

Celina Olsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46856443

## Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Haakon Tveters vei 57

# Haakon Tveters vei 57
# 0686 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1955
BRA: 66 m$^2$
BRA-i: 57 m$^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 7 | 8 | 0 | 3 |

Supertakst

GNR: 146 BNR: 239 ANR: 480

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Haakon Tveters vei 57
0686 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

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

**TG-1**

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

**TG-2**

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

**TG-3**

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

**TG-IU**

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28577

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

**Oppsummering**

TG2:
Rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 82cm.
Værslitte terrassebord samt avflassing av maling på rekkverk.

Beskrivelse:
Vest-vendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue.
Eier har lagt løse fliser over terrassebord i nyere tid.
Balkongen ble etablert i 1993 etter dokumenter fra kommunen.

**Anbefalte tiltak**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverkshøyden økes til 100cm. Dersom balkongen en gang skal renoveres, kan man vurdere slikt tiltak om dette tillates av Oslo kommune/byantikvaren/borettslaget. Overflatebehandling anbefales.

### Kjøkken

**Oppsummering av avtrekk**

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

**Anbefalte tiltak avtrekk**

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

### Vannbåren varme

**Oppsummering**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak**

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

### Varmtvannsbereder: Benkeskap

**Oppsummering**

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i flisfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende ved oppkant av membran ved dør.
Vindu er plassert i våtsone. Det har blitt gjort tiltak ved innramming av vindu med flis.

Beskrivelse:
M-tek la i 2022 nye varmekabler og gulvfliser samt membran.
Badets opprinnelige år er 2002 i regi av borettslaget.

### Anbefalte tiltak overflater

Misfarget flisfuge i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Boret hull i vegg er ikke tettet med silikon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2002.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Hull i vegger bør tettes tilfredsstillende for å unngå fuktproblematikk.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

### Oppsummering av ventilasjon

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

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

## Øvrig: Fuktskade gulv.

### Oppsummering

TG2:
Fuktskade i parkettgulv i kjøkken samt bruksmerker i entre som tilsier behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

Utbedringer/utskiftning av parkettgulv anbefales.

# Bygningsdeler med TG-IU



## Elektrisk

### Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Merknad: Det forekommer at sikringen løses ved stor belastning.

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Bad: Nye varmekabler, jordfeilbryter på kurs, jordet slukrist. Datert 11.04.2022, utført av M-TEK.
2019: El-kontroll utført datert 20.05.2019 av Hafslund Nett uten registret avvik.
2016: Montering av lys til skap, bad. Kontakt til vaskemaskin har blitt flyttet samt andre som jobber til bad. Datert 2016-07-30, utført av Montera Elektro & VVS AS.

### Anbefalte tiltak

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

## Varmesentral

### Oppsummering

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

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av fukt

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

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**19.3.2025**

Rapportdato
**28.3.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Ragnvald Åheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

Adresse: **Haakon Tveters vei 57, 0686 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **146** Bruksnr: **239** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **480** Leilighetsnr: **H0401**

Byggeår: **1955** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Andelsleilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjoner. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein (ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2022 | Malt vegger og tak i entre/gang samt kjøkken. I stue har det også blitt sparklet og malt. Utført av DF Malerarbeid AS. | Ja |
| 2022 | Bad: Lagt nye gulvfliser og varmekabler. Utført av M-TEK. | Ja |

# 5. Arealinformasjon



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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 57 | 57 | 0 | 0 | 9 |
| **Loftsbod** | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| **Kjellerbod** | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **66** | **57** | **9** | **0** | **9** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 57 | 57 | 0 | Entre/gang, bad, kjøkken, soverom, stue. | |
| **Totalt m²** | **57** | **57** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 8m². Merket 4004. Gitterløsning.
Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Merket 4004. Røropplegg er montert i himling, noe som kan utgjøre bruken av bod i høyden.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Vest-vendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Eier har lagt løse fliser over terrassebord i nyere tid.<br>Balkongen ble etablert i 1993 etter dokumenter fra kommunen. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| TG2:<br>Rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 82cm.<br>Værslitte terrassebord samt avflassing av maling på rekkverk.<br><br>Beskrivelse:<br>Vest-vendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue.<br>Eier har lagt løse fliser over terrassebord i nyere tid.<br>Balkongen ble etablert i 1993 etter dokumenter fra kommunen. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverkshøyden økes til 100cm. Dersom balkongen en gang skal renoveres, kan man vurdere slikt tiltak om dette tillates av Oslo kommune/byantikvaren/borettslaget.<br>Overflatebehandling anbefales. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Vinduer med 2-lags glass.<br>Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30. |



| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Alle vinduer og balkongdør er skiftet i 2019.<br>Eldre innerdører med ukjent alder. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |
| TG1: Bruksmerker på innerdører og karmer samt noe løse dørhåndtak.<br><br>Beskrivelse:<br>Alle vinduer og balkongdør er skiftet i 2019.<br>Eldre innerdører med ukjent alder. | |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-1** |
| TG1:<br>Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.<br>Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.<br><br>Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. | |

## 6.4 Kjøkken

**Overflater og innredning**

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

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

TG1: Små bulinger i skjøt i benkeplate ved oppvaskkum.

Beskrivelse:
Kjøkkenets opprinnelse er fra 2003. Eier opplyser at fronter og list under overskap ble skiftet i 2024. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Lysarmatur under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.

### Avtrekk

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

| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
|---|---|

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

**Anbefalte tiltak avtrekk**

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

## 6.5 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk (se skisse).

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

Takhøyder måles til:
Bad: 2,45m
Entre/gang: 2,52m
Soverom: 2,52m

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

Røykvarsel er plassert i stue og entre/gang.

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



## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

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

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|

TG1:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-1 |
|---|---|

TG1:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

## 6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursfortegnelse på innside dør.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Bad: Nye varmekabler, jordfeilbryter på kurs, jordet slukrist. Datert 11.04.2022, utført av M-TEK.
2016: Montering av lys til skap, bad. Kontakt til vaskemaskin har blitt flyttet samt andre som jobber til bad. Datert 2016-07-30, utført av Montera Elektro & VVS AS.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Merknad: Det forekommer at sikringen løses ved stor belastning.

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Bad: Nye varmekabler, jordfeilbryter på kurs, jordet slukrist. Datert 11.04.2022, utført av M-TEK.
2019: El-kontroll utført datert 20.05.2019 av Hafslund Nett uten registret avvik.
2016: Montering av lys til skap, bad. Kontakt til vaskemaskin har blitt flyttet samt andre som jobber til bad. Datert 2016-07-30, utført av Montera Elektro & VVS AS.



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.9 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

**Oppsummering av vannbåren varme** **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

## 6.10 Varmesentral

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

**Oppsummering av varmesentral** **TG-IU**

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

## 6.11 Varmtvannsbereder: Benkeskap

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | Kjøkkenbenk |
| Fundament | Kjøkkenskap med understøttelse |
| Årstall | 2002 |

| Størrelse |
| --- |
| Ca 200 liter. |

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.12 Ventilasjon

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

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

## 6.13 Våtrom: Bad



Hjelpesluk i bad.

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilskap med lys på vegg. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, gulvstående wc og åpen dusj. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

M-tek la i 2022 nye varmekabler og gulvfliser samt membran.
Badets opprinnelige år er 2002 i regi av borettslaget.

| | |
| --- | --- |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |





Hovedsluk i bad.

| | |
| --- | --- |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i flisfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende ved oppkant av membran ved dør.
Vindu er plassert i våtsone. Det har blitt gjort tiltak ved innramming av vindu med flis.

Beskrivelse:
M-tek la i 2022 nye varmekabler og gulvfliser samt membran.
Badets opprinnelige år er 2002 i regi av borettslaget.

**Anbefalte tiltak overflater**

Misfarget flisfuge i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

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

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Boret hull i vegg er ikke tettet med silikon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2002.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Hull i vegger bør tettes tilfredsstillende for å unngå fuktproblematikk.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

### Sanitærutstyr

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

**Oppsummering av sanitærutstyr** TG-1

Sanitærutstyr i henhold til alder.

### Ventilasjon

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

**Oppsummering av ventilasjon** TG-2

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

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

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

### Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt** TG-IU

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

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på arbeider i 2022.

## 6.14 Øvrig: Fuktskade gulv.



Beskrivelse

Fuktskade i parkettgulv i kjøkken samt bruksmerker i entre som tilsier behov for tiltak.

**Oppsummering av øvrig** TG-2

TG2:
Fuktskade i parkettgulv i kjøkken samt bruksmerker i entre som tilsier behov for tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedringer/utskiftning av parkettgulv anbefales.

## 6.15 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

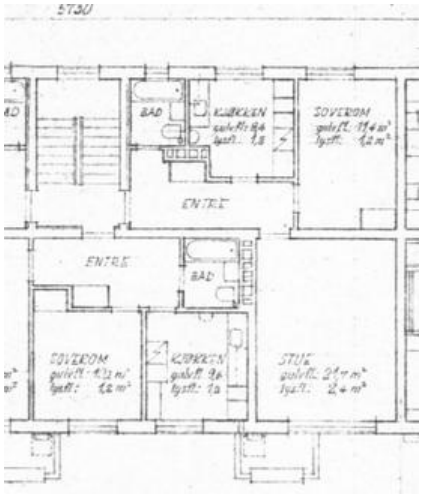
## 6.19 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Hovedbygg

**4. etasje**



## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Åheim, Ragnvald | 9578-5999-4-2092206 | 2025-03-22 02:39:25 |

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
22. mar. 2025

Oppdragsnummer
18-0051/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Haakon Tveters vei 57, 0686 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Østensjø

**Selgere**
Ragnvald Åheim

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. desember 2010

**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:** 2022: Bad: Nye varmekabler, jordfeilbryter på kurs, jordet slukrist. Datert 11.04.2022, utført av M-TEK. 2016: Montering av lys til skap, bad. Kontakt til vaskemaskin har blitt flyttet samt andre som jobber til bad. Datert 2016-07-30, utført av Montera Elektro & VVS AS. 2022 Malt vegger og tak i entre/gang samt kjøkken. I stue har det også blitt sparklet og malt. Utført av DF Malerarbeid AS. 2022 Bad: Lagt nye gulvfliser og varmekabler. Utført av M-TEK.

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

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

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

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2016: Montering av lys til skap, bad. Kontakt til vaskemaskin har blitt flyttet, utført av Montera Elektro & VVS AS.

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

**Når ble kontrollen utført?** Det ble utført kontroll av elektriske anlegg 20.05.2019

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

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

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

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

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

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



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

## Feil og mangler

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

**Beskriv:** TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Enkelte flis er skadet / sprukket. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i flisfuge overgang vegg og gulv. Boret hull i vegg er ikke tettet med silikon. Nåværende eier vil fikse feil med misfaring og tetting av boret hull i vegg før salg

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

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

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

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

**Beskriv:** 2022: Bad: Nye varmekabler, jordfeilbryter på kurs, jordet slukrist. Datert 11.04.2022, utført av M-TEK.

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

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

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

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Det planlegges for å endre løsningen for hvordan balkongbrystningen treffer fasaden. Kostnaden er antatt til 10 millioner kroner og vil bli lånefinansiert. Det planlegges for å bytte alle oppgangsdørene, inkludert låsekasser. Nøkkelsystemer videreføres som i dag. Antatt kostnad 10 millioner kroner og vil bli lånefinansiert. Det planlegges for å bytte tak på enkelte adresser og anlegge solceller (solceller vil bli anlagt hvis det økonomisk fornuftig). Antatt kostnad 15 millioner kroner og vil bli lånefinansiert. Felleskostnader økes med 7,5% fra 1. februar 2025.

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 18-0051/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Åheim, Ragnvald** | **2025-03-22** |

Identifikasjon

bankID Åheim, Ragnvald

SIGNICAT

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

# Haakon Tveters vei 57

Nabolaget Eftaåsen/Østre Oppsal - vurdert av 190 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Oppsal skole (1-10 kl.)** | **7 min** |
| 565 elever, 31 klasser | 0.5 km |
| **Østensjø skole (1-7 kl.)** | **15 min** |
| 530 elever, 27 klasser | 1.1 km |
| **Østmarka skole (1-10 kl.)** | **16 min** |
| 83 elever, 7 klasser | 1.2 km |
| **Manglerud skole (1-10 kl.)** | **22 min** |
| 1071 elever, 46 klasser | 1.4 km |
| **Skøyenåsen skole (8-10 kl.)** | **4 min** |
| 763 elever, 40 klasser | 0.3 km |
| **Ulsrud videregående skole** | **21 min** |
| 624 elever | 1.5 km |
| **Hellerud videregående skole** | **8 min** |
| 600 elever | 3.7 km |

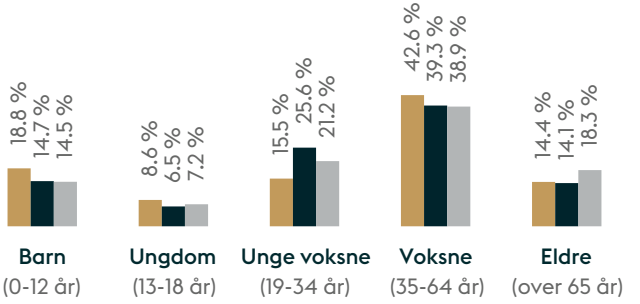
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Oppsal senter** | **3 min** |
| Linje 3N, 58, 78A, 78B | 0.2 km |
| **Oppsal** | **3 min** |
| Linje 2, 3 | 0.2 km |
| **Bryn stasjon** | **5 min** |
| Linje L1 | 2.6 km |
| **Kastellet** | **11 min** |
| Linje 13, 19 | 4.8 km |
| **Oslo S** | **13 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 8.3 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Rønningjordet barnehage (1-5 å...** | **3 min** |
| 150 barn | 0.2 km |
| **Lillejordet barnehage (1-5 år)** | **4 min** |
| 51 barn | 0.3 km |
| **Oppsaltunet barnehage (1-5 år)** | **6 min** |
| 120 barn | 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Eftaåsen/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 76/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Skøyenåsen skole, ballbinge | 4 min |
| Oppsal skole | 7 min |
| Feel24 Oppsal (høst/vinter 202... | 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 90/100

### 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

Opplysninger fra

# Borettslaget

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Celina Olsen
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: c.olsen@nordvikbolig.no

8371907 120/4004 14.03.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.03.2025.

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | 120 Oppsal Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948.544.474 |
| Andelseier: | Ragnvald Åheim |
| Leieobjektnr: | 4004 |
| Adresse: | Haakon Tveters Vei 57, 0686 OSLO |
| Andelsnummer: | 480 |
| Borettsinnskudd: | kr 4.300,– |
| Hjemmeside: | http://www.oppsalborettslag.no |

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 56702814.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * OBOS05-98208296604 | A | 26.982.015,- | 7 år | 12 | | Flyt | 5,55% |
| * OBOS06-98208296612 | A | 12.647.497,- | 17 år 11 md. | 12 | | Flyt | 5,45% |

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:

**Felleskostnader:**
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.857,– pr. md.

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| | 452,- | 3.834,- | 3.892,- | 64.183,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital-kostnader |
|---|---|---|
| * OBOS05-98208296604 | 42.567,- | 666,- |
| * OBOS06-98208296612 | 19.953,- | 146,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

**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.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Thorud tlf.22 86 59 45 ev. pr. e-post: anders.thorud@obos.no.

### 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/Styret Oppsal Borettslag Skøyenåsveien 19, 686 OSLO, e-post: styret@oppsalborettslag.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.

Hilsen OBOS

**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 (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8.212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8.212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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

# Vedtekter
# for
# Oppsal Borettslag

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

**1. Innledende bestemmelser**

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

**2. Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4. Borett og overlating av bruk**

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

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

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

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

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

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

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.



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

## 9. Valgkomiteen og deres arbeid

**9-1 Valgkomiteen**

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

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

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

**9-2 Valgkomiteens oppgaver**

(1) Valgkomiteen jobber uavhengig av styret.

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

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

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

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

**10. Generalforsamlingen**

**10-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

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

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

**11-2 Taushetsplikt**



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

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

**12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

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

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

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

# HUSORDENSREGLER FOR OPPSAL BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 15.05.13
Sist endret i generalforsamling 21.05.21

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

**RO**

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

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

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

**OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/ VASK AV TRAPPER**

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

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

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

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

**AVFALL OG SØPPEL**

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

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



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

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

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

**LUFTING – VENTILASJON**

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

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

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

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

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

**VASKERIET**

18. Vaskeriet er åpent hele døgnet alle dager.

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

**PARKERING**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 120
OPPSAL BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i OPPSAL BORETTSLAG

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

**Digital avstemning med møte:**
Avstemningen åpner 9. oktober kl. 21:00 og lukker 14. oktober kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

Det holdes også et frivillig møte 9. oktober kl. 18:00 , Oppsal samfunnshus.

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Annen informasjon**
Styret bemerker at det kan komme endringer i vedtaksteksten på det digitale møtet den 9. oktober. De som ønsker eller planlegger å stemme med stemmesedler vil måtte delta på det fysiske møtet for å bli informert om eventuelle endringer i vedtaket. De som har godkjent elektronisk kommunikasjon og stemmer digitalt vil se endringene når de avgir stemme.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

Med vennlig hilsen,
**Styret i OPPSAL BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Styrets innstilling**

Styreleder Lars Hertaas foreslås som møteleder, mens styret ber Anders Thorud fra OBOS om være ordstyrer på det frivillige Beboermøtet i forkant av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Borettslagsloven og borettslagets vedtekter krever at minst en andelseier signerer protokollen sammen med møteleder.

Protokollvitnene vil få tilgang til eventuelle stemmesedler, slik at de kan verifisere at disse legges inn på en korrekt måte rett i etterkant av generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**

Robin Alexander Kristiansen, Skøyenåsveien 35 og Robin Andersen, Haakon Tveters vei 56 er foreslått.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Robin Alexander Kristiansen og Robin Andersen som protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

Borettslagsloven krever at innkallingen sendes ut minst 3 dager i forveien for ekstraordinære generalforsamlingen. Styret i borettslaget sender ut innkallingen 8 dager før generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**



Styret anbefaler generalforsamlingen og godkjenne innkallingen.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

Sak 4

## Etterisolering av fasader, samt bytte av tak og tilstøtende arbeider

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

Styret fremmer forslag om å etterisolere våre fasader. I tillegg til etteriosleringen vil det samtidig bli utført nødvendig vedlikehold av tak og inngangsdører. Prosjektet påvirker både fasade, balkonger og andre detaljer.

Prosjektet er avhengig av godkjennelse fra plan- og bygningsetaten.

Det er gjort endringer i prosjektet i etterkant av beboermøter og styret ber om du leser vedlagte dokument med oppdatert informasjon om økonomi og gjennomføringsplan.

**Bakgrunn**:

Våre blokker er fra 1950-tallet. Av fasaderehabilitering har det har vært skiftet vinduer og balkongdører, samt etablert nye balkonger. Det har ikke vært utført ytterligere isolering av våre fasader.

Det ble foreslått å etterisolere i forbindelse med fasaderehabilitering for 10 år siden. Dette med bakgrunn i de utfordringene styret så den gang. Generalforsamlingen valgt da kun å male fasadene.

**Hvorfor**:

Styret har igangsatt dette prosjektet med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere som har gitt tilbakemeldinger om redusert bokomfort blant annet på grunn av lav innetemperatur.

Videre har styret fått råd og fått utarbeidet rapporter som tilsier at etterisolering av fasadene vil bidra til redusert energibruk og økt bokomfort.

Samtidig har EU vedtatt regler som vil kreve reduksjon i energibruken i boliger. Disse reglene er ikke tatt inn i norsk lov enda, men da de er basert på Parisavtalen er det antatt at reglene i en eller annen form vil bli gjeldene i Norge. Det er allerede støtteordninger gjennom Enova som er basert på reglene.

**Historikk for dagens forprosjekt/prosjekt:**

Styret har i de senere årene fått generalforsamlingens godkjennelse til å undersøke energibruken i borettslaget. Det har blitt utarbeidet en energioptimaliseringsrapport som pekte på hvilke områder borettslaget burde prioritere for å redusere energiforbruket.

Videre fikk styret godkjennelse til å se ytterligere på dette gjennom generalforsamlingen i 2023. Det ble utarbeidet en rapport som ble presentert på beboermøte i oktober 2023. Med denne som bakgrunn ba styret om å få starte et forprosjekt for å se på den tekniske og arkitektoniske biten av et etterisoleringsprosjekt. Generalforsamlingen godkjente dette på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2024.

De foreløpige resultatene, inkludert økonomiske betraktninger, tekniske løsninger og visuelle grep, ble presentert på et beboermøte i mai 2024. Videre er det avholdt et beboermøte i august 2024 hvor en helhetlig

løsning ble presentert med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere, samt styrets dialog med leverandører, arkitekter og rådgivere.

I september 2024 ble løsningene presentert gjennom et visningstelt der balkonger, ny fasadestruktur og utseende, samt inngangsdører ble vist frem og beboere kunne se på løsningene og stille spørsmål.

**Informasjonsflyt**:

Styret legger opp til god kommunikasjon mellom styret og andelseiere under prosjektet. Det vil bli jevnlig oppdateringer via vibbo på prosjektets status, samt beboermøter når det anses som nødvendig. Det vil for eksempel være i forkant av oppstart av hver fase. I tillegg vil prosjektet bli omtalt i årsmeldingen i forbindelse med ordinær generalforsamling.

**Økonomi**:

Den økonomiske biten er gjennomgått på beboermøter. Styret har i samarbeid med rådgivere og leverandører innhentet priser på arbeidet. Videre har styret gjort flere beregninger rundt kostnader for prosjektet og felleskostnadsutvikling. Dette er gjennomgått på beboermøter. Se vedlagte dokumenter.

- Styret får fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet.
- Styret får fullmakt til øke felleskostnadene for å gjennomføre prosjektet.

**Fremdrift**:

Styret har gjennomgått fremdriftsplanen på beboermøter. Det er antatt en gjennomføringstid på 3 år. Gjennomføringstiden er avhengig av kommunale godkjenninger og andre krav.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget.

**Flertallskrav:**

Styret har etter rådføring valgt å fremme denne saken med alminnelig flertallskrav. Styret anser at fasadearbeidet er vanlig vedlikehold og at endringer av balkongene kommer som følge av dette.

**Teknisk og visuelt:**

Fasadene vil bli etterisolert med 14 cm isolasjonsplater med armering som vil bli dekket med murpuss.

Balkongene vil bli byttet. Dagens balkonger fjernes og erstattes med nye balkonger. Se vedlagte illustrasjoner.

Inngangspartiene vil bli endret for å tilpasses nye tykkere fasade. Se vedlagt illustrasjon.

Solceller vil bli anlagt etter en konkret vurdering. Solceller er ikke en del av denne saken da styret allerede har fått godkjennelse fra tidligere generalforsamling til å etablere solceller på borettslagets tak etter en konkret vurdering.

- Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med de egenskapene som er beskrevet. Styret får fullmakt til å gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen, samt andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker.

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



**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, og tilpasse gjennomføringsplanen til det åpenbart beste for borettslaget. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet med egenskapene som er beskrevet i saksteksten, samt gjøre tilpasninger til løsningene for å få prosjektet godkjent hos kommunen og andre tilpasninger som må gjøres av tekniske årsaker. Generalforsamlingen godkjenner at styret får fullmakt til å ta opp lån med tilhørende økning av felleskostnadene (husleia) for å gjennomføre prosjektet.

**Vedlegg**

1. Beboermøte 21 august 24 .pdf
2. presentasjon_15mai24.pdf
3. oppdatert informasjon.pdf

# OPPSAL BORETTSLAG

## Beboermøte

21 august 2024



AGENDA

1. **Mottatte spørsmål**
2. **Hva vil dette koste? For den enkelte andelseier**
3. **Hva tenker styret?**
4. **Hva skal vi gjøre? Etterisolering**
   1. **Tekniske løsninger**
   2. **Arkitektoniske løsninger**
   3. **Balkonger**
5. **Eventuelt**

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Er det ikke riktig at EU-direktivet er fortsatt ikke er formelt innført i Norge og at nasjonale retningslinjer ikke er utarbeidet?
  - Ja, det er korrekt. Per nå er direktivet vedtatt innført i EU innen 2025 og i EØS er det på «høring».
- Kan borettslaget vente til at det formelle rundt dette er ferdigbehandlet? Spesielt mtp at det da blir tydeligere hva vi faktisk blir lovpålagt å gjennomføre (av isoleringstiltak), samt hvilke økonomiske støtteordninger (momsfritak, skattefritak mm.) og andre retningslinjer som blir gjeldene. Isoleringskravene vil uansett ikke gjelde før 2030?
  - Per nå har ENOVA støtteordning ut 2028 for etterisolering. Hva som skjer etter denne tid er høyst usikkert.
    Det er opp til generalforsamlingen å avgjøre når prosjektet settes i gang. Styret anbefaler at det gjøres nå.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Kan andelseierne få mulighet til å stemme over om dette prosjektet bør utsettes for eksempel 2-4 år? Både for at vi utsetter det svært høye lånet lengst mulig, borettslaget får tid til å forstå EU-direktivet bedre, kan undersøke rimeligere løsningsforslag og at andelseiere får mulighet til å tilpasse privatøkonomi.
  - Styret fremmer et forslag om at prosjektet startes våren 2025. Hvis forslaget ikke blir vedtatt på generalforsamlingen nå så vil styret vurder når prosjektet tas opp igjen. Generalforsamlingen også kan vedtatt at saken utsettes.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Gjennomsnittlige kostnader for etterisolering av leiligheter synes ligge på rundt 2-4000kr pr m2. I forslaget som styret har lagt frem vil det eksempelvis for min leilighet (54m2) bli en pris på 10.000kr pr m2. Altså langt over, og nesten mer i linje med det det vil koste for en enebolig el. tilsvarende. Hva er hovedårsak til at man i dette prosjektet havner så høyt? Hvor store kostnader per enhet og per m2 tenker styret er rimelig for et slikt prosjekt - hva er kostnadsrammene?
  - Kostnaden blir som den blir med bakgrunn i alt som skal gjøres. Isolert sett vil nok kun etterisoleringen ligge i prisområdet som er nevnt først, men så skal det også byttes tak og gjøres noe med inngangspartiet. I tillegg så må balkongene tas ned for å sikre tilstrekkelig isolering og det gjør at prosjektet lander der det gjør på pris.
  - Styret anser at det er økningen i felleskostnader som er styrende for om prosjektet kan gjennomføres eller ikke.
  - Kostnadsrammen er 295 millioner kroner.



Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- En betydelig økning i fellesutgifter vil påvirke prisen på leiligheter. Fellesutgiftene er allerede økt 5% i 2023, så 8% i 2024, og dette prosjektet betyr ytterligere 7% økning hvert år noen år frem i tid. Det er også usikkert hvordan nasjonal/internasjonal økonomi vil utvikle seg mhp på rente og inflasjon fremover. Er det gjort noen estimater på hvilken effekt dette vil ha på lelighetsprisene? Dette er selvfølgelig umulig å forutse nøyaktig, men det er viktig at vi andelseiere forstår at dette potensielt kan gi en betydelig negativ utvikling av lelighetsprisene.
  - Dette er diskutert med eiendomsmeglere og fagfolk som mener at det ikke nødvendigvis vil være negativt for leilighetsprisene. Felleskostnadene går opp, men man øker samtidig bokomforen og således verdien på leiligheten.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Er det mulig at borettslaget - når den tid kommer - kan stemme på oppgradering av dører, tak, isolering og balkonger som ulike oppgraderingsprosjekter? Særlig tak og dører virker utgjøre kun en liten økonomisk del av balkongprosjektet, og kan kanskje gjennomføres uansett.
  - Styret anser at tak og dører ligger innenfor nødvendig vedlikehold og styrets mandat. Dette er arbeider som uansett må gjøres og vil bli gjort uten å gå om generalforsamlingen hvis etterisoleringsprosjektet ikke blir vedtatt. Styret inkluderer dette i prosjektet for å gi en best mulig oversikt over felleskostnader fremover.
  - Styret anser at balkonger og isolering henger sammen. Hvis man velger å ikke etterisolere vil styret la balkongene være som de er i dag. Balkongene vil i dette tilfellet bli vedlikeholdt for å unngå de problemene som man ser oftere.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilke andre isoleringsvarianter er vurdert, og hva er kostnadsbildet på disse? Tenker da på innvendig isolering, utvendig isolering (uten å rive balkongene). Det er forståelig at det er "bedre/lettere" at balkonger rives m.m. , men det kommer ikke klart frem hvor stor ekstrakostnaden blir.
  - Innvendig isolering er vurdert som lite hensiktsmessig da det vil redusere boarealet og vil ha stor innvirkning på beboerne.
  - Utvendig isolering uten å rive balkongene vil ikke gi tilstrekkelig reduksjon av energibehovet og vil dermed blant annet ikke gi støtte. De rådgiverne styret er i kontakt med anbefaler ikke dette. Kostnaden er ikke beregnet da det ikke anses som en reel løsning.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilke entreprenører, fageksperter er det styret har vært i kontakt med? Særlig OBOS-prosjekt vil ofte være interessert i å gjøre prosjekter som dette med ønske om størst mulig profitt.
  - Styret har kontakt med OBOS Prosjekt, arkitekt og Balco. I tillegg har styret vært i kontakt med andre borettslag som også arbeider med tilsvarende prosjektet (blant annet Solhøgda som skal bytte balkonger).



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvilken anbudsprosess har styret tenkt gjennomføre?
  - Styret, via OBOS Prosjekt gjennomfører nå en anbudsprosess.
    Arbeidet er beskrevet i detalj og det er valgt 3 entreprenører som skal besvare anbudet med et tilbud i løpet av august.

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvor mye energi regnes med å spares på å isolere leilighetene, og med dagens fyringskostnader hvor mye penger kan man spare hvert år? Finnes tall på dette totalt og per leilighet? Fint om dette kan oppgis i kWh og gjerne med en CO2 ekvivalent.
  - Det er beregnet en reduksjon i energiforbruket på 31,53 % inkludert solceller (gjelder for Skøyenåsveien 12-32).
  - Det er beregnet en reduksjon i energiforbruket på 24,95 % for hele borettslaget. Borettslaget bruker omtrent 4 200 000 kWh per år i fjernvarme. Beregningen tilsier dermed at vi reduserer fjernvarmeforbruket med 1 047 900 kWh per år.
  - Borettslaget betaler mellom 60 og 90 øre per kWh levert fjernvarme.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Hvor stor effekt hadde utskifting av vinduer for noen år siden på energikostnadene til borettslaget? Er dette et argument som kan benyttes for å si at vi har gjennomført energisparende tiltak? Det samme gjelder nye tak og solceller som har blitt installert.
  - Beregning av effekten av utskifting av vinduer er ikke gjort, da det ikke ble gjort en beregning i forkant av utskiftingen. Utskiftingen av vinduer ble hovedsakelig gjort da den tekniske tilstanden (mekaniske tilstanden) var dårlig.
  - Vinduer er et energisparende tiltak, men det er altså ikke beregnet effekten av dette arbeidet.
  - Tak vil ikke være energisparende tiltak da loftet er uisolert (isolasjonen ligger i gulvet på loftet og ikke i selve taket).
  - Solceller beregnes som energisparende da det redusere borettslaget behov for tilført energi.

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Mottatt ønske om at evt. nye balkonger blir dypere enn de er i dag. Mener da lengden fra stuevegg og utover. I tillegg til at de ikke blir skrå som i dag og dermed en del romsligere enn de er nå.
  - Se vedlagte illustrasjon på balkonger. De vil være omtrentlig like dype som i dag, men den rektangulære formen vil nok gjøre at den oppleves romsligere.





## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- I forbindelse med arbeidet med nye balkonger til alle leilighetene i borettslaget vil jeg informere om at takrennene for vi som bor i toppetasjene med delvis innglasset balkong ofte har vannlekkasjer når det regner, og det renner da godt med vann inn i balkongene(Der de er innglasset). Når vi nå får nye balkonger som er helt innglasset er det åpenbart ønskelig å slippe lekkasje inn. Regner med at det blir en annen ordning med takrennene, men vil allikevel informere om dette for sikkerhets skyld. Vedlagt bilde under av konstruksjonen og gulet ut der det lekker inn mest vann(min balkong er delvis innglasset).
  - Balkongene som er foreslått har et eget system for å lede vannet vekk og dette skal dermed ikke være noen utfordring.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Mulig dette har blitt eller vil bli informert om, men jeg kunne tenke meg å vite hva som eventuelt skjer dersom vi heller velger å sitte stille i båten fremfor å igangsette dette.
  - Blir ikke prosjektet igangsatt nå vil styret legge prosjektet til side og vil på en senere anledning vurdere om det skal tas opp igjen.
  - Styret vil da videre arbeide med de delene av prosjektet som må gjennomføres – det vil si tak, utgangsdører og endring av balkonger slik at vi minsker/fjerne de problemene med vannansamling som oppleves i dag. Og etter hvert rehabilitering av fasader/maling.
  - Det diskuteres «straffetiltak» som vil kunne medføre status som «høyrisikokunde» for bygninger som ikke har oppnådd kravene. Ikke tilgang på grønt lån, høyere forsikringspremie samt heftelser ved salg er noen av parameterne.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Jeg bor i Haakon Tveters vei 55. Jeg vet at ting ikke er klart, men når kan man tenke seg at etterisoleringsprosjektet starter her ca?
  - Styrets vurdering er å dele opp prosjektet over 6 år/6 faser. Det er ikke endelig avgjort hvilke blokker som skal tas i hvilke faser. Dette er avhengig flere faktorer blant annet tilstand på tak, utgangsdører, balkongutfordringer, samt vurderinger fra arkitekt og utførende entreprenør.
  - Det er dog bestemt at Skøyenåsveien 12-32 er fase 1 og det er antatt at punktblokkene i Skøyenåsveien blir del av fase 6.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Lurer på hvordan planene for selve byggingen vil bli. Risikerer vi å ikke ha balkong hele sommerhalvåret? Og noe estimat på mengden bråk fra når på morgenen (dvs er det mye bråk i mye av tiden? Og vil vil også høre det godt når de holder på med blokkene rundt?)
  - Entreprenør vil ha mulighet til å jobbe fra klokka 7 til klokka 17 på hverdager. Hovedsakelig skal støyende arbeider gjøres fra 9 til 17. De vil også få mulighet til å jobbe på lørdager etter en konkret vurdering, men da kun med ikke-støyende arbeider.
  - Enkelte deler av arbeidene vil være støyende. Da spesielt demontering og remontering av balkonger. Det vil også være tider da det vil være mye (laste)-bilstøy. Oppsetting av stilas kan også oppleves støyende.
  - Det er noe usikkert rundt tiden balkongene vil være utilgjengelig. Dette er noe styret må se på når entreprenør er valgt og hvordan man legger opp arbeidet. Arbeidet må gjøres på den varme delen av året som vil si fra etter påske. Det legges opp til at hver fase er ferdig på høsten.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Vil det bli presentert flere alternativer for balkonger, og utseende på fasaden? Jeg må innrømme jeg ikke var begeistret for hvordan det som ble presentert på beboermøtet så ut, spesielt sett opp mot hvor fine byggene ser ut i dag.
  Jeg håper også det vil være mulig å vurdere at ikke alle må ha innglasset balkong, for min del hadde det gått hardt utover trivselen med den.
  - Det vil ikke bli presentert flere alternative balkonger eller fasader. Det har med de vurderingene styret har gjort for å sikre at prosjektet går igjennom hos kommunen, samt kostnadsvurderinger.
  - Styret vil legge til grunn at alle balkonger vil være innglasset. Dette for å sikre kommunal godkjenning. Det vil være mulig å trekke glassene til siden slik at balkongen til en hver tid fremstår som ikke innglasset.

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Altså, er det noen som kan forklare tanken bak helvegg mht. krav til brannvern? Har det med brannsone å gjøre? Og er det slik å forstå at det vil bli helvegg "kun" mellom to balkonger der det er mindre enn 1,4 m.?
  - Det er et brannkrav som ikke borettslaget kan gjøre noe med. Det vil kun bli helvegg der balkongene er mindre enn 1,4m fra hverandre.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Ang. evt. nye balkonger. Er det mulig å legge inn et ønske om at vi som bor i punktblokkene kan få stemme over aktuelle alternativer for montering når vi kommer så langt? Personlig synes jeg det er fint slik vi har det i dag, i motsetning til at balkongene mot vest for eksempel blir montert tett i tett.
  - Styret tar gjerne imot innspill til hvordan løsninger som er ønsket fra beboerne. Dette må dog vurderes mot innspill fra arkitekt og plan- og bygningsetaten.

OPPSAL BORETTSLAG

## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Vil vinduer og balkongdør som ble byttet i 2019 beholdes?
- Spør fordi jeg er veldig fornøyd med at jeg da fikk kjøpe en balkongdør med vindu helt ned. Det gir mer lys inn i leiligheten.
- Takk for at dere står på og planlegger et stort vedlikeholdsprosjekt. Smart å gjøre flere ting samtidig, da blir tida en bor på en «byggeplass» kortere. Jeg syns dere er flinke til å se etter muligheter for å spare kostnader samtidig som dere ser på tiltak for å unngå skader på bygningsmassen vår.
  - Ja. Balkongdører og vinduer blir beholdt.



## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- Det er jo størrelsesforskjeller på balkongene rundt omkring. Hvordan blir det f.eks hos meg i HTV 42 hvor de øverste balkongene på kortsiden er større enn de 2 nederste? Bildet så ut til å simulere hvordan det ble med en av de mindre balkongene.
  - Balkongene vil bli omtrentlig 9 kvm, som tilsvarer det balkongene er i dag. Selv om balkongene i borettslaget i dag har forskjellig form, har de stort sett tilsvarende størrelse.

## 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.



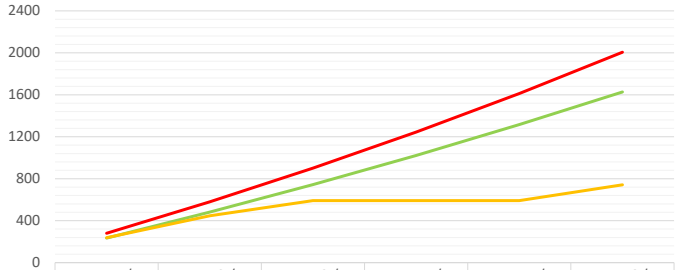
## Mottatte spørsmål og svar (Q&A)

- 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.



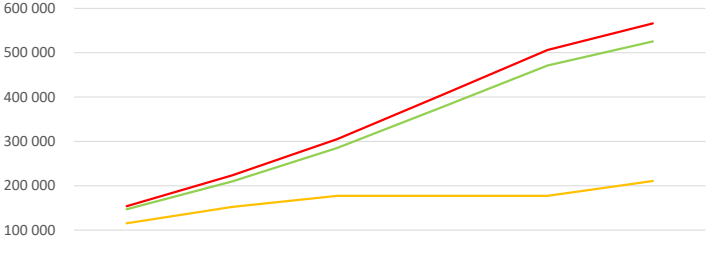

| | Fase 1 / tentativ 2025 | Fase 2 / tentativ 2026 | Fase 3 / tentativ 2027 | Fase 4 / tentativ 2028 | Fase 5 / tentativ 2029 | Fase 6 / tentativ 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tall presentert sist (uten støtte og besparelser) | 280 | 580 | 901 | 1245 | 1612 | 2006 |
| Tall inkludert antatt 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.



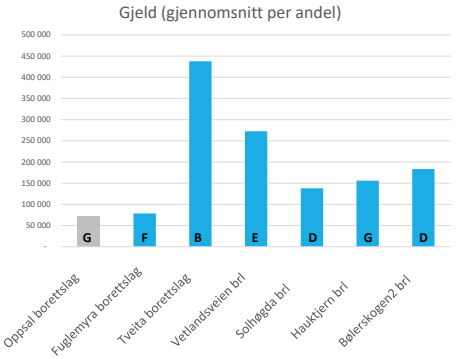

| | Fase 1 / tentativ 2025 | Fase 2 / tentativ 2026 | Fase 3 / tentativ 2027 | Fase 4 / tentativ 2028 | Fase 5 / tentativ 2029 | Fase 6 / tentativ 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tall presentert sist (uten støtte og besparelser) | 153 846 | 223 244 | 305 183 | 405 016 | 506 187 | 566 053 |
| Tall 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 |

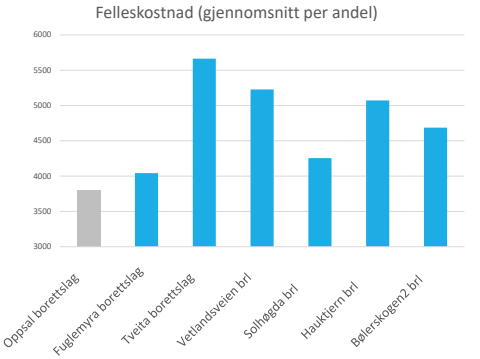
## 2. Økonomi: Felleskostnadsutvikling utover prosjektet

- 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

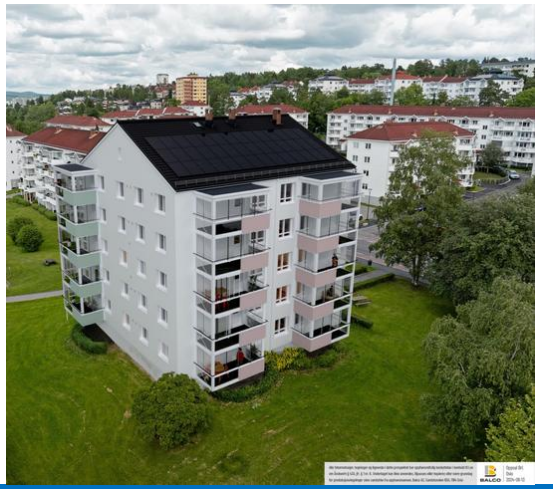




OPPSAL BORETTSLAG



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.

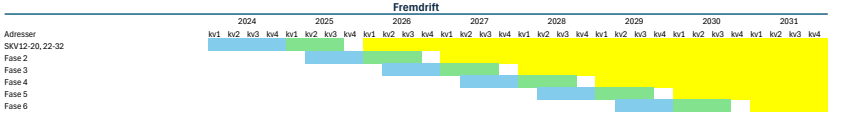
## 4.2 Prosjektet per i dag – økonomi/eksempel

- 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Generalforsamling 2024
# Oppsal borettslag

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

### Velkommen til generalforsamling i Oppsal borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på generalforsamlingen?**

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

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

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

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

**Saker til behandling**

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

dtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

Sak 1

## Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

## Konstituering – Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

Sak 3

## Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen som protokollvitne og tellekorps.



Sak 4

## Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 5

## Årsrapport og Årsregnskap for 2023

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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

Sak 6

## Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

Styret håper på tilslutning til denne løsningen.

**Forslag til vedtak**

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

Sak 7

## Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

Styret håper på tilslutning til tilleggshonoraret.

**Forslag til vedtak**

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



Sak 8

## Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte - Styret

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

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

### Roller og kandidater

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

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

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

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

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Randi Vollmerhaus
  Valgkomiteens kandidat (ny)
- Svein Arild Kjellemo
  Valgkomiteens kandidat (ny)

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

- Nenad Bramovic
  Valgkomiteens kandidat (ny)

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

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

### Roller og kandidater

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

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

Sak 12

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

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

Forslag om å endre rutiner for gressklipping på borettslagets område.



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

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

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping

Sak 13

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

**Forslag fremmet av:**
1125

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

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

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

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

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

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

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

Endring er nødvendig

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

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



**Forslag til vedtak**

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

# Styrets Årsberetning for 2023

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

**Styrets arbeid**

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

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

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

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

**Boligmassen**

De første blokkene ble ferdig for innflytting for 70 år siden. Første innflytning var i mars 1954.
Dette merkes ved at det er stadig behov for vedlikehold. Styret er av den oppfatning at vedlikeholdet er tilstrekkelig, men ser samtidig at det nok vil være noe større behov i de neste årene.
EU sitt energidirektiv vil påvirke oppgavene styret fokuserer på de neste årene. Dette vil følge et eget løp og informeres om i valgte kanaler, også fysiske beboermøter.



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

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

Styret har også gjennom flere år vært klar over økende utfordringer med måker i borettslaget. Styret har fortsatt søkelys på dette på grunn av de mange tilbakemeldingene som kommer fra beboere, blant annet ved at man ikke lengre kan benytte sin balkong eller at man ikke lengre tør å gå ut i perioder på grunn av aggressive måker. I tillegg gjør måkene, og andre fugler, skade på eiendommen som koster penger.
Styret poengterer samtidig at måkene er fredet og at det er regler rundt hva som er lov å gjøre. Styret forholder seg til de enhver tid gjeldende regler.

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

**Solceller og batteri**

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

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

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

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

**Uteområder**

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

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

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

Styret har i de senere årene arbeidet for å bedre vilkårene for insekter. Blant annet har vi satt av områder som hvor man har blomstereng, latt gresset få vokse ekstra på enkelte områder og så videre. Styret får stadig tilbakemelding fra beboere om at insekter har vanskelig kår fortiden og vil derfor fortsette dette arbeid årene fremover.

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

Det er fortsatt noen utfordringer med parkering som er til hinder for andre beboere og - viktigere - for nødtjenestene. Styret arbeider for å sikre at dette



ikke skjer gjennom dialog med de som feilparkerer, informasjon til beboere, samt skilting.

**Sykkelparkeringshus**

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

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

**Kommunen**

Styret har i de senere årene hatt utstrakt dialog med kommunen angående prosjekter som påvirker borettslaget.

Dialogen med kommunen krever mye tid og ressurser fra styret. Styret har hatt flere befaringer og møter med kommunen og har også hatt utstrakt skriftlig korrespondanse med kommunen, samt statsforvalter og politikere.

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

**Kommunikasjon**

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

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

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

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

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

**Brebånd og TV**

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

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

**Vaskeri**

Vaskeriet er godt brukt tilbud i borettslaget.  Kostnaden lå på slutten av 2023 på 10 kroner per vask og 7 eller 8 kroner per tørk. Vaskeriet er åpen alle dager og til alle døgnets tider. Styret har også montert en tv med de fleste kanaler som Telia leverer. I tillegg har også velvillige beboere laget et lite bibliotek av barnebøker samt tegnesaker på oppholdsrommet som er i vaskeriet.

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

Styret oppfordrer til å bruke vaskeriet.

**Helse, miljø og sikkerhet**

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



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

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

**Sosiale aktiviteter**

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

I tillegg ble det servering under dugnaden. Styret takker for deltagelse og ser positivt på det bidraget som blir gjort gjennom dugnaden for å forskjønne våre uteområder.

Samtidig med dugnaden har det vært satt opp gjenbrukstelt der vi kan sette fra oss ting som er i god stand, men som vi selv ikke trenger. Kanskje naboen kan få bruk for det i stedet. Styret takker for hjelpen til å holde orden i disse teltene og ser at de er mye brukt. Gjenbruksteltene vil fortsette å dukke opp noen dager før dugnad og komprimatorbil.

**Oppsal vaktmestersentral**

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

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

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

**EU2050 – energireduserende tiltak (etterisolering av fasader)**

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

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

**Økonomi og felleskostnader**

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

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

**Planer fremover**

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



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

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

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

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

**Valgkomiteen**

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

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

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

**Gårds- og bruksnummer:**

| | |
|---|---|
| 144 | 1015 |
| 146 | 238 og 239 |

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

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

# ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

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

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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





## RESULTATREGNSKAP

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

## BALANSE

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





***Oslo, 09.04.2024***
***Styret i Oppsal Borettslag***

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

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

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

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

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

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

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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

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

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

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

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

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





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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Inntekter | 60 647 |
| **SUM INNTEKTER VASKERI** | **60 647** |

| | |
|---|---|
| **SUM VASKERI** | **60 647** |

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

**NOTE: 17**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Robotklipper 2 | | |
| Kostpris | 38 235 | |
| Avskrevet tidligere | -10 096 | |
| Avskrevet i år | -12 745 | |
| | | 15 394 |
| Robotklipper | | |
| Kostpris | 30 289 | |
| Avskrevet tidligere | -8 013 | |
| Avskrevet i år | -11 138 | |
| | | 11 138 |
| Sentrifuge | | |
| Kostpris | 25 064 | |
| Avskrevet tidligere | -25 064 | |
| | | 0 |
| Vaskemaskin nr. 2 | | |
| Kostpris | 102 835 | |
| Avskrevet tidligere | -102 834 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 3 | | |
| Kostpris | 32 273 | |
| Avskrevet tidligere | -32 272 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 4 | | |
| Kostpris | 30 663 | |
| Avskrevet tidligere | -30 662 | |
| | | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Vaskemaskin nr. 5 | | |
| Kostpris | 30 664 | |
| Avskrevet tidligere | -30 663 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 6 | | |
| Kostpris | 30 664 | |
| Avskrevet tidligere | -30 663 | |
| | | 1 |
| Tørketrommel | | |
| Kostpris | 40 250 | |
| Avskrevet i år | -1 118 | |
| | | 39 132 |
| Barnevognhus | | |
| Kostpris | 193 750 | |
| Avskrevet tidligere | -41 979 | |
| Avskrevet i år | -38 750 | |
| | | 113 021 |
| Lekeapparat | | |
| Kostpris | 19 998 | |
| Tilgang 2006 | 54 813 | |
| Tilgang 2021 | 402 336 | |
| Tilgang 2022 | 430 815 | |
| Avskrevet tidligere | -173 545 | |
| Avskrevet i år | -166 630 | |
| Korrigert avskrivning 2022 i 2023 | -12 371 | |
| | | 555 416 |
| Parkeringsplasser | | |
| Kostpris | 768 932 | |
| Avskrevet i år | -21 359 | |
| | | 747 573 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2023 | 865 000 | |
| Avskrevet tidligere | -864 999 | |
| | | 1 |
| Ladestasjon for el bil nr 2 | | |
| Kostpris | 998 408 | |
| Avskrevet i år | -166 401 | |
| | | 832 006 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **2 313 686** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-418 141** |

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





**NOTE: 19**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

**NOTE: 20**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 21**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

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

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

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

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

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

Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

**NOTE: 24**
**EGENKAPITAL**

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





# Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---|---|---|
| 2023 - 2023 | Trapp utvendig | Ny trapp mellom langblokkene og opp til "kirkeveien" |
| 2023 - 2023 | Overtagelse og rehabilitering av veien | Rehabilitering av asfalt og inngangspartier, nye lyktestolper, lys på lekeplassen og ladeplasser for elbil. |
| 2023 - 2023 | Sykkelparkeringshus | Etablering av 3 helårs sykkelparkeringshus med lademulighet for sykkelbatterier |
| 2022 - 2022 | Treningsapparater | Etablering av treningsapparater ved fyrhuset |
| 2022 - 2022 | Takomtekking/Solcellepanel | Nye tak og solceller på Skøyenåsveien 13,15,17,21 og 23 |
| 2022 - 2022 | Rehabilitering av området bak langblokke | Rehabilitering av hellegang og området generelt, anlegging av ny sittegruppe |
| 2022 - 2024 | Sikringsustyr på tak | Etablering av skinnebasert sikringsutstyr på alle tak. |
| 2021 - 2021 | Trapp utvendig | Ny trapp fra Skøyenkroken 7-9 til Skøyenåseveien 17 |
| 2021 - 2021 | Maling av trappeoppganger | |
| 2019 - 2020 | Vindusrehabilitering | |
| 2018 - 2019 | Nedgravde avfallsbrønner | |
| 2017 - 2019 | Uteanlegg og inngangspartier | Lys og asfaltering |
| 2016 - 2016 | Callinganlegg og elektronisk låssystem | |
| 2016 - 2019 | Oppgradering av parkeringsplasser | internveier og inngangspartier |
| 2015 - 2015 | Byttet loftsdører | |
| 2015 - 2016 | Oppgradering av lekeplasser | |
| 2014 - 2014 | Malerarbeid/overflatebehandling blokker | Samt skifte taknedløp og dører på de gamle søppelrommene. |
| 2012 - 2012 | Ledlys i alle oppganger og utelys | |
| 2011 - 2011 | Rehabilitering inngangsparti | |
| 2011 - 2011 | Drenering Haakon Tveters vei 74-78 | |
| 2011 - 2011 | Takarbeid, plen mot T-bane | |
| 2010 - 2010 | Utvidelse parkeringsplasser | |
| 2010 - 2010 | Opprustning lekeplass | |
| 2010 - 2010 | Asfaltering/terrengjustering | |
| 2009 - 2009 | Oppussing vaskeri fullført-nye maskiner | |
| 2009 - 2009 | Rehabilitering av spillvannsuttrekk | |
| 2009 - 2009 | Oppussing av styrekontor | |
| 2009 - 2009 | Igangsatt oppgradering av lekeplass | |
| 2009 - 2009 | Nye trapper med varmekabler | |
| 2008 - 2008 | Igangsatt oppussing av vaskeri | |
| 2008 - 2008 | Omlegging av garasjetak | |
| 2006 - 2006 | installert propangass fyringsanlegg | |
| 2005 - 2005 | Ny fyrhuspipe, nye radiatorkraner,postkasser,malin | |





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

Til generalforsamlingen i Oppsal Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
**Selskapsnummer:** 120 **Selskapsnavn:** Oppsal Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For
☐ Mot

**Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder**

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

☐ For
☐ Mot

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

Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen som protokollvitne og tellekorps.

☐ For
☐ Mot



**Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede**

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

☐ For
☐ Mot

**Sak 5 Årsrapport og Årsregnskap for 2023**

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

☐ For
☐ Mot

**Sak 6 Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid**

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

☐ For
☐ Mot

**Sak 7 Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid**

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

☐ For
☐ Mot

**Sak 8 Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen**

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

☐ For
☐ Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte - Styret**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Magnus Bjordal
- [ ] Svein Arild Kjellemo

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

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

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 2 skal velges)

- [ ] Randi Vollmerhaus
- [ ] Svein Arild Kjellemo

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Nenad Bramovic

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte - Valgkomité**

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

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

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

Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping

- [ ] For
- [ ] Mot



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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

## Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024 for Oppsal borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 237.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamling:

### 1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 2. Konstituering – Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

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

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

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

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

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

Styret håper på tilslutning til denne løsningen.

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

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

## 7. Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid

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

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

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

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

Styret håper på tilslutning til tilleggshonoraret.

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

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

## 8. Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

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

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

## 9. Valg av tillitsvalgte - Styret

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Magnus Bjordal
Svein Arild Kjellemo

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

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

## 10. Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Svein Arild Kjellemo (142 stemmer)
Randi Vollmerhaus (141 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Arild Kjellemo
Randi Vollmerhaus

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

## 11. Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

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

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

Følgende stilte til valg:
Knut Cedervall
Alexandra Berg
Anne Rikstad

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

Forslag om å endre rutiner for gressklipping på borettslagets område.

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: 1125

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

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

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

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

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

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

Endring er nødvendig

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

***Lars Hertaas /s/***
Møteleder (Styreleder)

***Tor Yngve Olsen /s/***
Protokollvitne

Opplysninger fra

# Kommunen

25/2-1959.

/NR

Gnr. 146, bnr.239,Bl.1,Håkon Tvetersvei 55/57/59. 52/2908.
Nybygg. 3/11-1958.

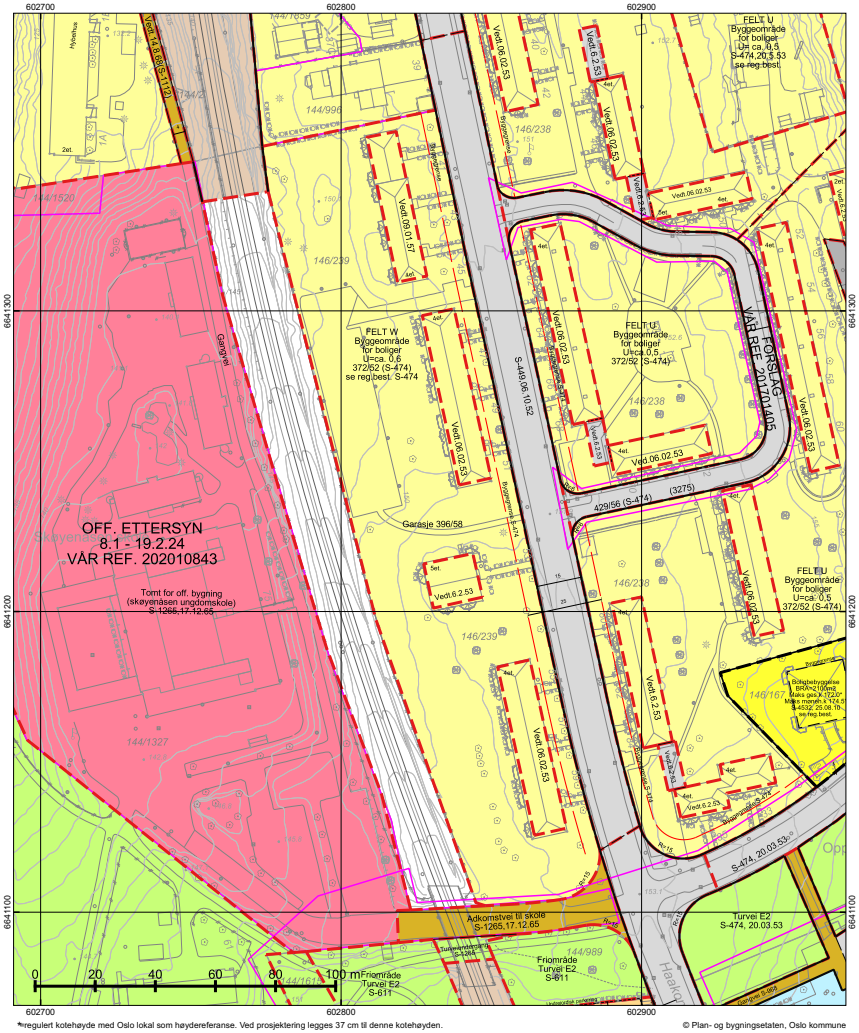
Våningshus.

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arkitektene Helge Thams og Arne Bjönness, Drammensvn. 6, Oslo.

'urmester Josef Andresen, Bernh. Getzgt. 3, Oslo.

Distriktsingeniör
A. Gjerstad




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 137554/ 86504085
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP
Adresse: HAAKON TVETERS VEI 57
Kommentar:
Gnr/Bnr: 146/239

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse

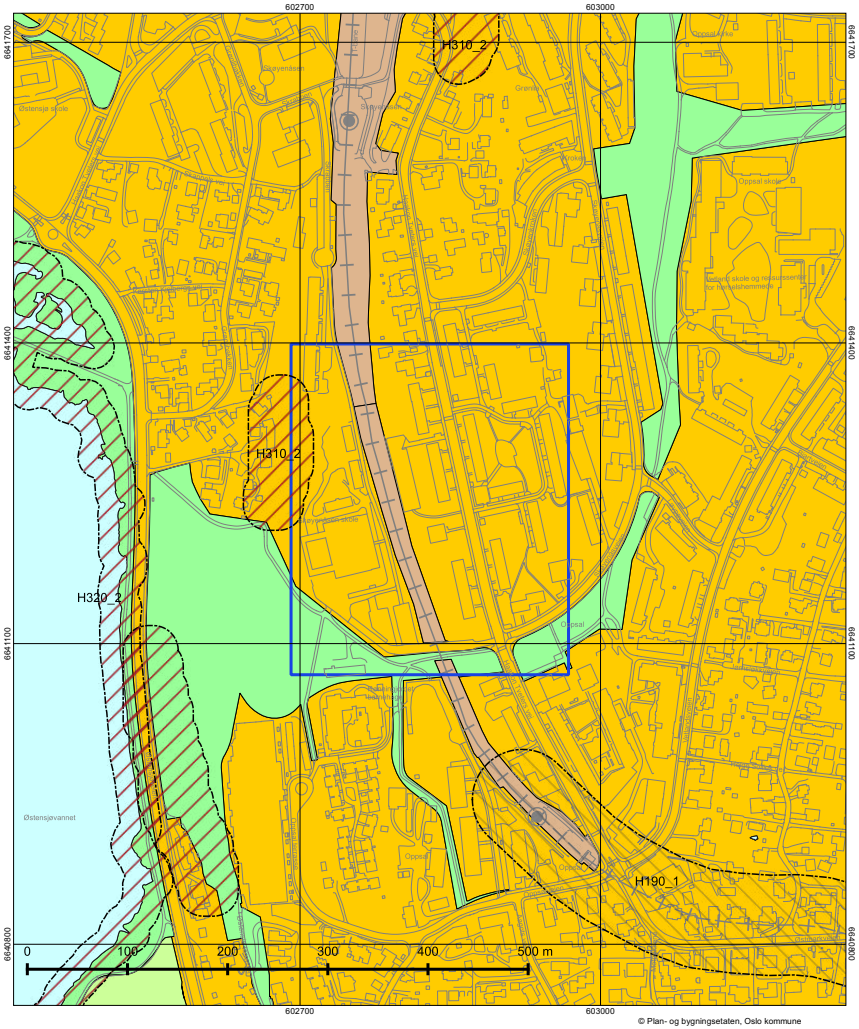
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel




Oslo

Dato: 21.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137554/86504085
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Østensjø

**Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo**

**993 81 521**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0051/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Haakon Tveters vei 57 0686 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 146, bnr 239 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no