PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SKØYENÅSVEIEN 21

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Førsteside av energiattest

Reguleringskart

Opplysningrt fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

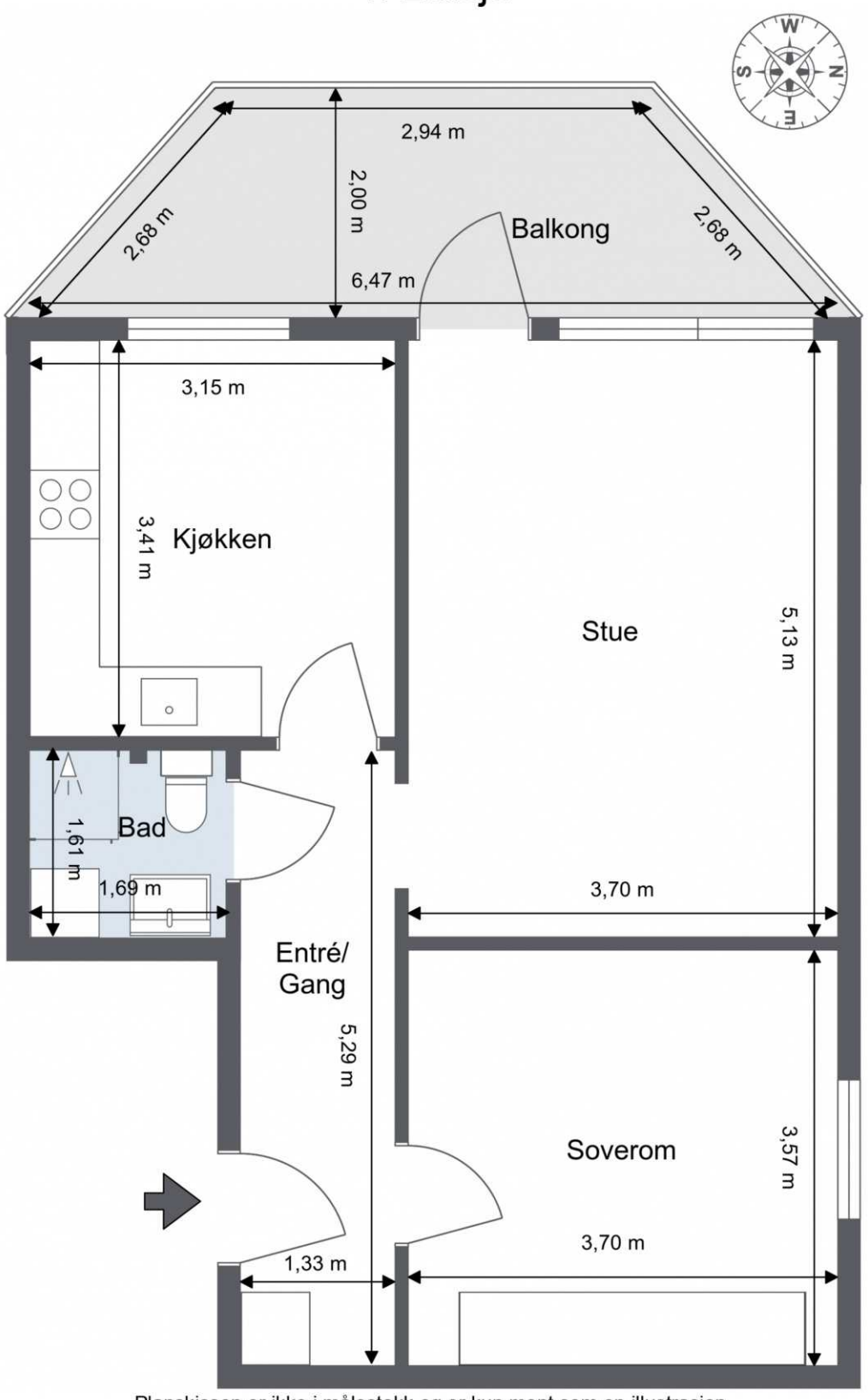
Tilsynstrapport

Byggemeldte tegninger

Nabolagsprofil

KVADRAT
TAKST AS

Skøyenåsveien 21
4. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Skøyenåsveien 21, 0686 OSLO

OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 238

Andelsnummer 576

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26236 **Eiendomsverdi ref nr:** HR1128

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i bygningens 4.etasje med vestvendt balkong, beliggende på Skøyenåsen, bydel Østensjø i Oslo.

Vinduer og balkongdør er skiftet i 2018 i regi av borettslaget.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Fyring inkludert i felleskostnadene.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Flislagt baderom som ble totalt modernisert i regi av borettslaget mellom 2000 - 2002.
Dusjsone med svingdører i glass og dusjutstyr.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2020-21 med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrerte hvitevarer.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod i fellesareal.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

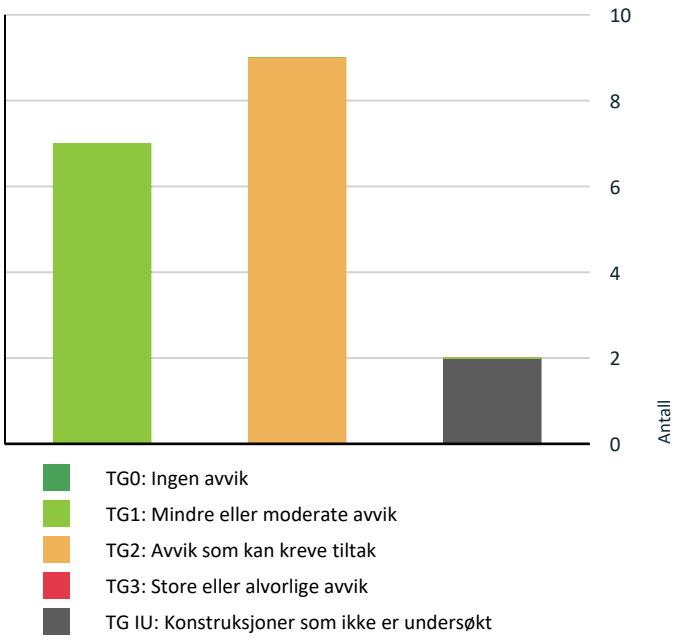
2-roms leilighet med balkong i 4.etasje.

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

I henhold til originale byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong i 4.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 4.ETASJE.



Byggeår
1954

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

–

Utvendige profiler i aluminium på vinduer.

Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2019 i regi av borettslaget.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betong- og murkonstruksjoner.
Tremmer på betongdekke.
Levegg på en sidene.

–

Rekkverks høyden ble målt til 1,05 m.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo.

Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglstein som er slemmet og malt.
Valmtak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere er montert.

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong/mur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

–

Bygningen ble oppført i 1955 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
1-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

–

Tilstandsrapport

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte originale innerdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entré/gang og på soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rehabilitering av badene i borettslaget ble utført mellom 2000 -2002 i henhold til årsmelding.
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger hos borettslagets styret.
Ingen dokumentasjon er forelagt takstmann.

–

Baderommets underliggende konstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderinger tar høyde for dette.
Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.
Våtrommet bør uansett moderniseres, men det er vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatte malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,39 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 14 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det er benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder på membran og sluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys over på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.

Tilstandsrapport

Dusjsone med svingdører i glass, dusjutstyr, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra 2020-21.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Glass på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av kobber.
Synlig vannrør på baderomsvegg.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.
Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Overvåk tilstanden jevnlig.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i hjørne på kjøkkenet.
Ikke kontrollert pga. tilgang.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
Automatsikringer og 4 fordelingskurser.

–

Tilstandsrapport

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

–

Opplyst av selger:
2022 - Opplegg og montere lampe i stue med trådløs dimmebryter. Legge kabel og montere stikk i stue og gang.
2021 - Montering av ekstra kontakter soverom og kjøkken på eksisterende kurs.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei **har opplevd det 2/3 ganger på badet i løpet av fem år.**

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

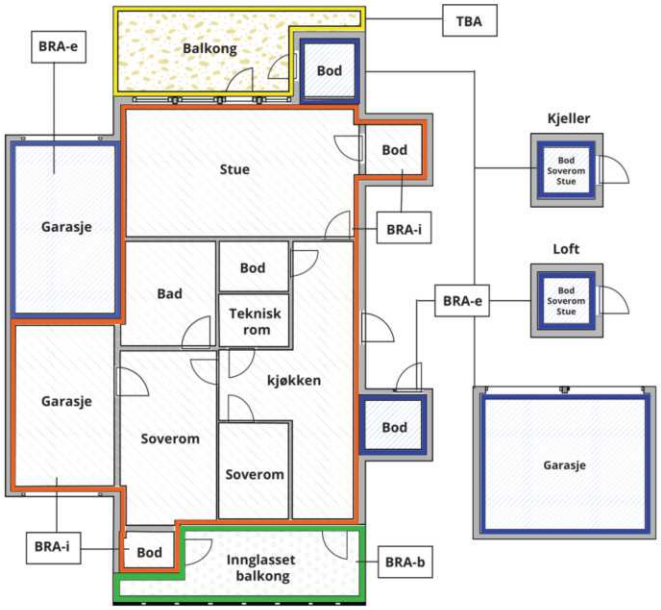
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong i 4.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	55			55	9
Kjeller (fellesareal)		2		2	
SUM	**55**	**2**			**9**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

4.etasje (BRA-i):
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 9,4 m² (TBA).

–

Loft (fellesareal):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 14 m² (skråtak)
Pga. skråtak er ikke boden målverdig.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 2,4 m².
Bod er merket med nr. 4100.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Ida Marthinsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Skøyenåsveien 21

Hjemmelshaver
Oppsal Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4100/Oppsal Borettslag	948544474	4100	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Ida Marthinsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
576	4 300	6 226	*31.12.2025*	108 204	*09.06.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i bygningens 4.etasje med vestvendt balkong, beliggende på Skøyenåsen, bydel Østensjø i Oslo.
Få minutters gange til T-bane på Skøyenåsen eller Oppsal samt Oppsal- og Skøyenåsen senter med diverse butikker og servicetilbud.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann samt Østmarksetra.
Godliaskogen og parken rundt nordre Skøyen.
Kort vei også til Bryn Senter og Tveita senter med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

Om tomten

Felles eiet tomt på totalt 46 200 m².
Tomten er pent opparbeidet med gressplener, variert beplantning, gressplener og sittegrupper samt asfalterte og steinlagte gang- og stikkveier.

Borettslaget har et ventelistesystem.
Det er totalt 224 parkeringsplasser, hvorav 26 har mulighet for å lade elbil. I tillegg har borettslaget 8 ladeplasser for el-bil (flyttes etter fullført lading).
Borettslaget har 15 garasjeplasser som tildeles av styret etter venteliste.
Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 207,– pr. md

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og
felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Hjemmeside: http://www.oppsalborettslag.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1954 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Borettslaget består av 597 andelsleiligheter, fordelt på 23 bygninger.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1955 og tomten ble kjøpt i 1986.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	56702814	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	09.06.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.06.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	09.06.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	09.06.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260162
Addresse	Skøyenåsveien 21		
Postnr.	0686	Sted	OSLO
Selgers navn	Ida Marthinsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 3 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2022 - Opplegg og montere lampe i stue med trådløs dimmebryter. Legge kabel og montere stikk i stue og gang.2021 - Montering av ekstra kontakter soverom og kjøkken på eksisterende kurs

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

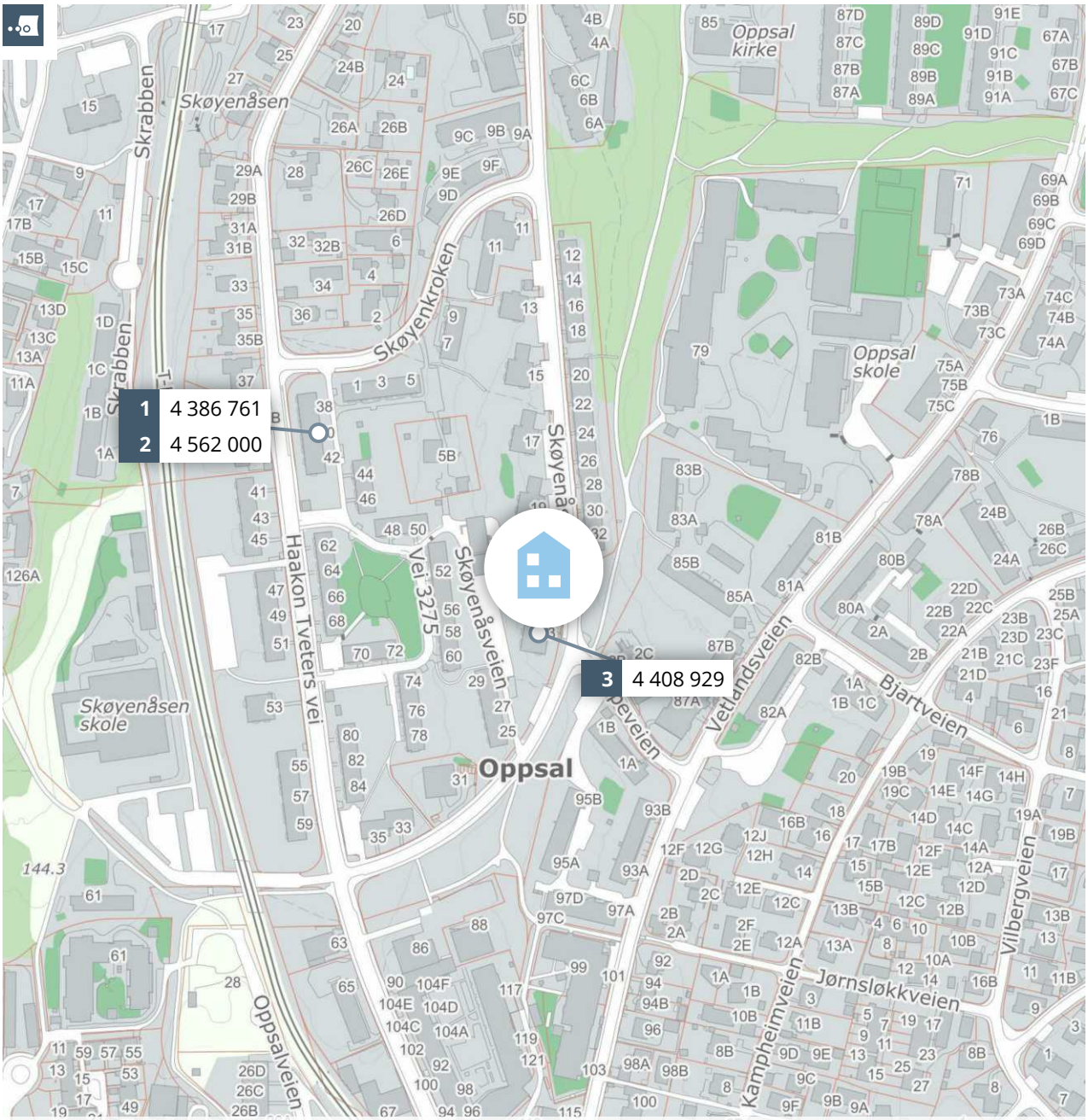
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

Signert av *Ida Marthinsen*

Initialer selger:
I M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SKØYENÅSVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Petter Løsåmoen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skøyenåsveien 21, 0686 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 146 BNR 238 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS OPPSALTOPPEN

Verdivurdert til

4 280 000

108 921	4 388 921	79 799
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	4 207
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haakon Tveters vei 40 57 m²	1954	1. etg	1 sov	09.12.2025	3 750 000	**4 300 000**	86 761	4 386 761	**76 961**
2	Haakon Tveters vei 40 56 m²	1954	2. etg	1 sov	26.05.2025	3 990 000	**4 500 000**	62 000	4 562 000	**81 464**
3	Skøyenåsveien 23 55 m²	1960	4. etg	1 sov	08.06.2026	4 250 000	**4 300 000**	108 929	4 408 929	**80 162**

Lys og romslig 2-roms toppleilighet beliggende i 4. etasje med fantastisk utsikt mot by og grøntområder. Leiligheten har utgang til en flott, vestvendt balkong med ettermiddag- og kveldssol. Innvendig holder boligen en gjennomført standard med velholdte overflater, samt en god planløsning med gode romfordelinger. Både stue, soverom og kjøkken er av god størrelse og byr på flott utsikt.

Veldrevet og populært borettslag med gode omsetninger.

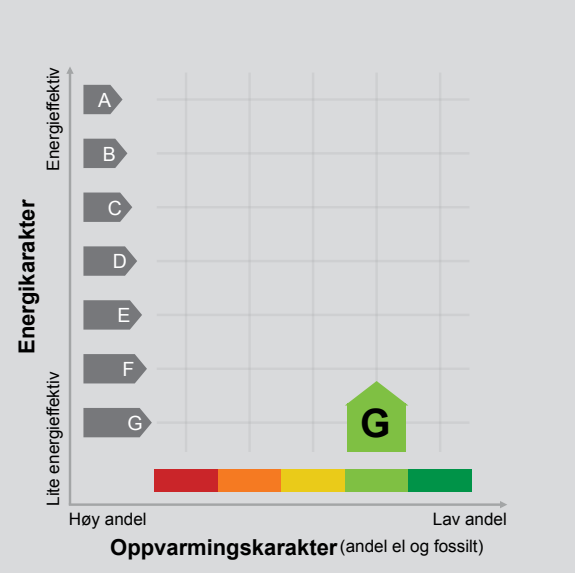
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester OPPSAL BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80332645
Merkenummer	Energiattest-2025-238505
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

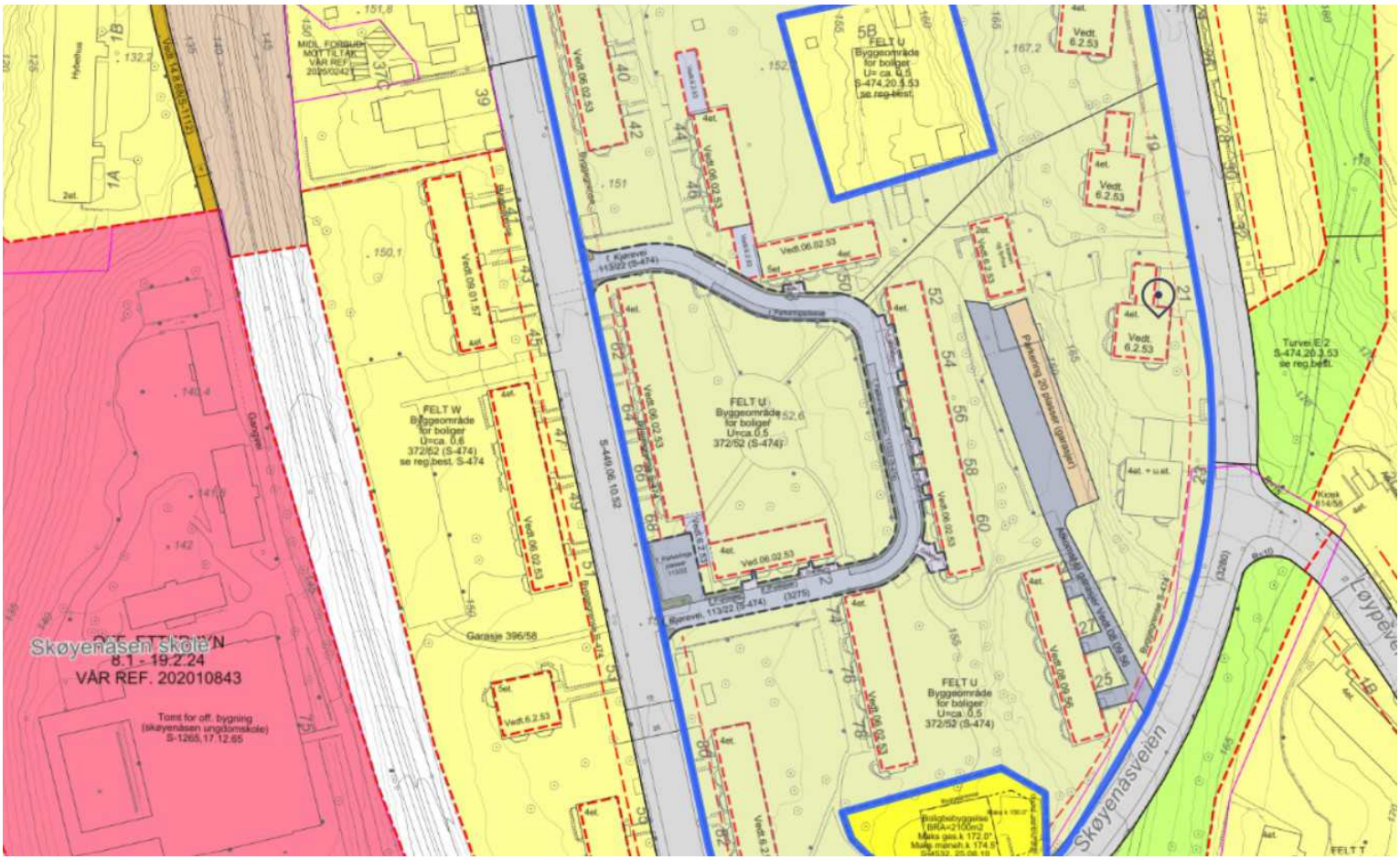
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Skøyenåsen skole
8.1 - 19.2.24
VÅR REF. 202010843
Tomt for off. bygning
(skøyenåsen ungdomsskole)
S-1265,17.12.65
FELT W
Byggeområde
for boliger
U=ca. 0.6
372/62 (S-474)
se reg.best. S-474
FELT U
Byggeområde
for boliger
U=ca.0.5
372/52 (S-474)
FELT U
Byggeområde
for boliger
U= ca. 0.5
S-474,20.3.53
se reg.best.
FELT U
Byggeområde
for boliger
U=ca. 0.5
372/52 (S-474)
Garasje 396/58
Turvei E/2
S-474,20.3.53
se reg.best.
Skøyenåsveien
Løypeveien
Parkering 20 plasser (garasjer)
Bolighusbyggelse
BRA=2100m2
Maks gesims 172.0°
Maks mønsh.± 174.5°
FELT T

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Jimmy Phan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: jimmy.phan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260162 . Vår ref.: 0120-1-4100 Dato: 09.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oppsal Borettslag
Organisasjonsnr:	948544474
Andelseier:	Marthinsen, Ida
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4100
Adresse:	Skøyenåsveien 21, 0686 OSLO
Andelsnummer:	576
Gnr.	146
Bnr.	238

Borettsinnskudd: Kr. 4 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Endring av felleskostnader: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene 8% fra 01.02.2026 inkludert grunnleie for parkeringsleie. Historikk: Styret vedtok å øke ordinære felleskostnader med 7,5% fra 01. februar 2025, og leie på parkeringsobjekter med 10% fra 01. januar 2025. Styret har regulert felleskostnadene jevnt i tråd med forventede kostnader. Rehabilitering/større vedlikehold: Ekstraordinær generalforsamling oktober 2024 vedtok å IKKE gjennomføre den foreslåtte større fasaderehabiliteringen. Det er lagt opp til noe vedlikehold, som man budsjetterer som større vedlikehold og finansierer delvis med låneopptak (se egen info under). Historikk: GF2023 vedtok å utrede en større fasaderehabilitering. Generalforsamlingen i mai 2018 vedtok å gi styret fullmakt til å iverksette utskifting av vinduer, inklusivt lånevedtak. Prosjektet ble fullført september 2019 Låneopptak: Styret 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 benytter elektronisk kommunikasjon gjennom hjemmeside og SMS. Beboere oppfordres til å abonnere på nyhetsvarsling via hjemmesidene og registrere mobiltelefonnummer for mottagelse av SMS. Informasjon fra styret: Styret godkjenner ikke flytting av kjøkken og bad. Borettslaget er i en tvist med Hafslund Celsio angående etterfakturering av fjernvarme. Hafslund er av den oppfattelse at borettslaget har betalt for lite for levert fjernvarme - styret er ikke enig i kravet. Viser i den forbindelse til innkallingen til ordinær generalforsamlingen i 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208519018
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	26 818 484,00
Innfrielsesdato:	30.05.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208518747
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	27 392 622,00
Innfrielsesdato:	30.01.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208756338
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	13 716 302,00
Innfrielsesdato:	30.03.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208519018
Restsaldo:	42 719,73
Kapitalkostnader:	312,17
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208518747
Restsaldo:	43 634,60

Kapitalkostnader:	741,05
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208756338
Restsaldo:	21 849,93
Kapitalkostnader:	118,10
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 108 204,25,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



INNKALLING Ekstraordinær generalforsamling 23.03.2026

S.nr. 120

OPPSAL BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i OPPSAL BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

Det holdes også et frivillig beboermøte 23. mars kl. 18:00 , Oppsal samfunnshus.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Hertaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mats Jon Narvestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Etablering av bergvarme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

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

Forslaget er avhengig av godkjennelse fra kommunen.

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

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

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

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

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

- Prosjektet vil ikke øke felleskostnadene.

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

Teknisk løsning:
Viser her spesielt til vedlagte dokumenter.

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

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

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

Saksgang videre:
Hvis generalforsamlingen vedtar forslaget vil følgende skje.

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

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

Konsekvenser:

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Oppsal Borettslag

0686 Oslo Dato: 11.03.2026

Pristilbud konvertering til bergvarmepumpe

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

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

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

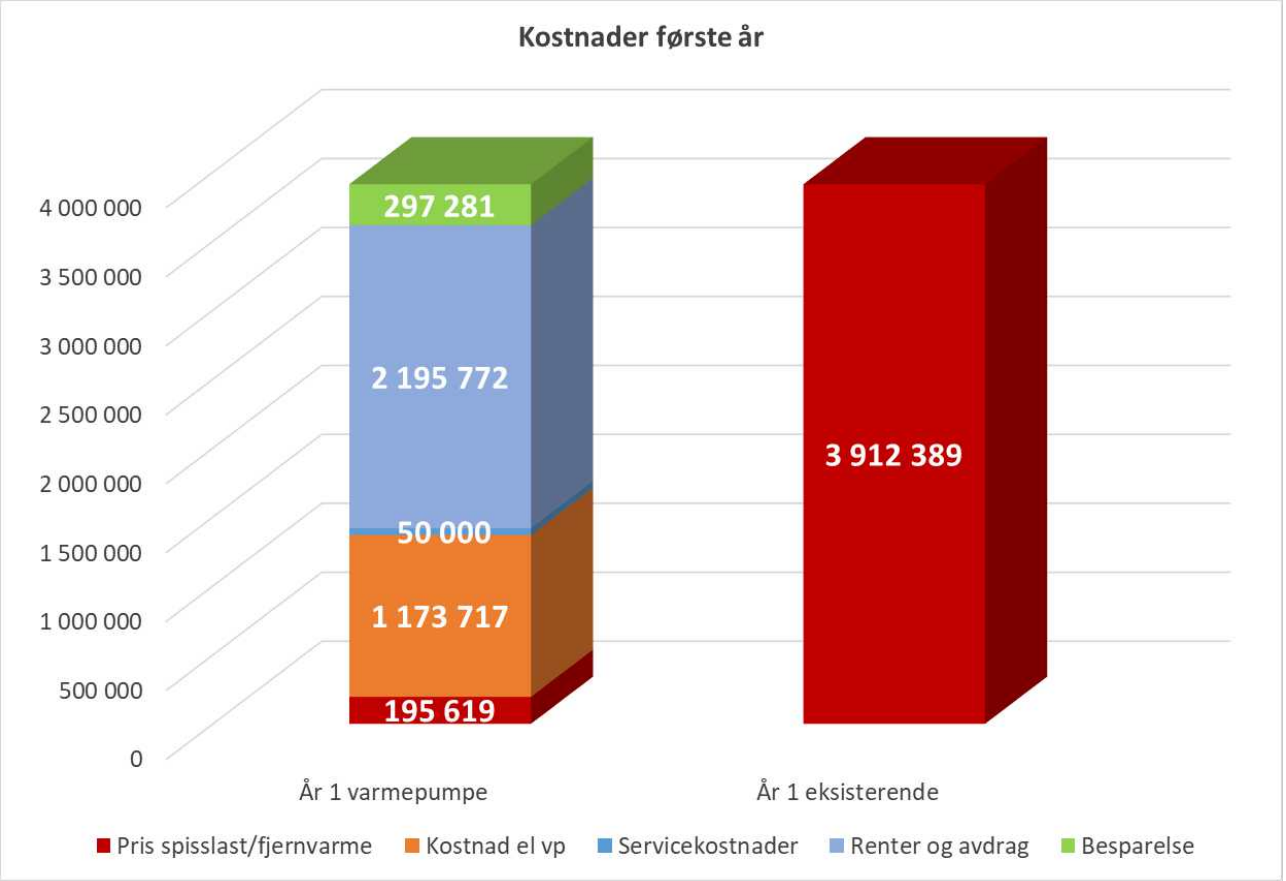
Vi håper vårt tilbud er av interesse og ser frem til å høre fra dere.

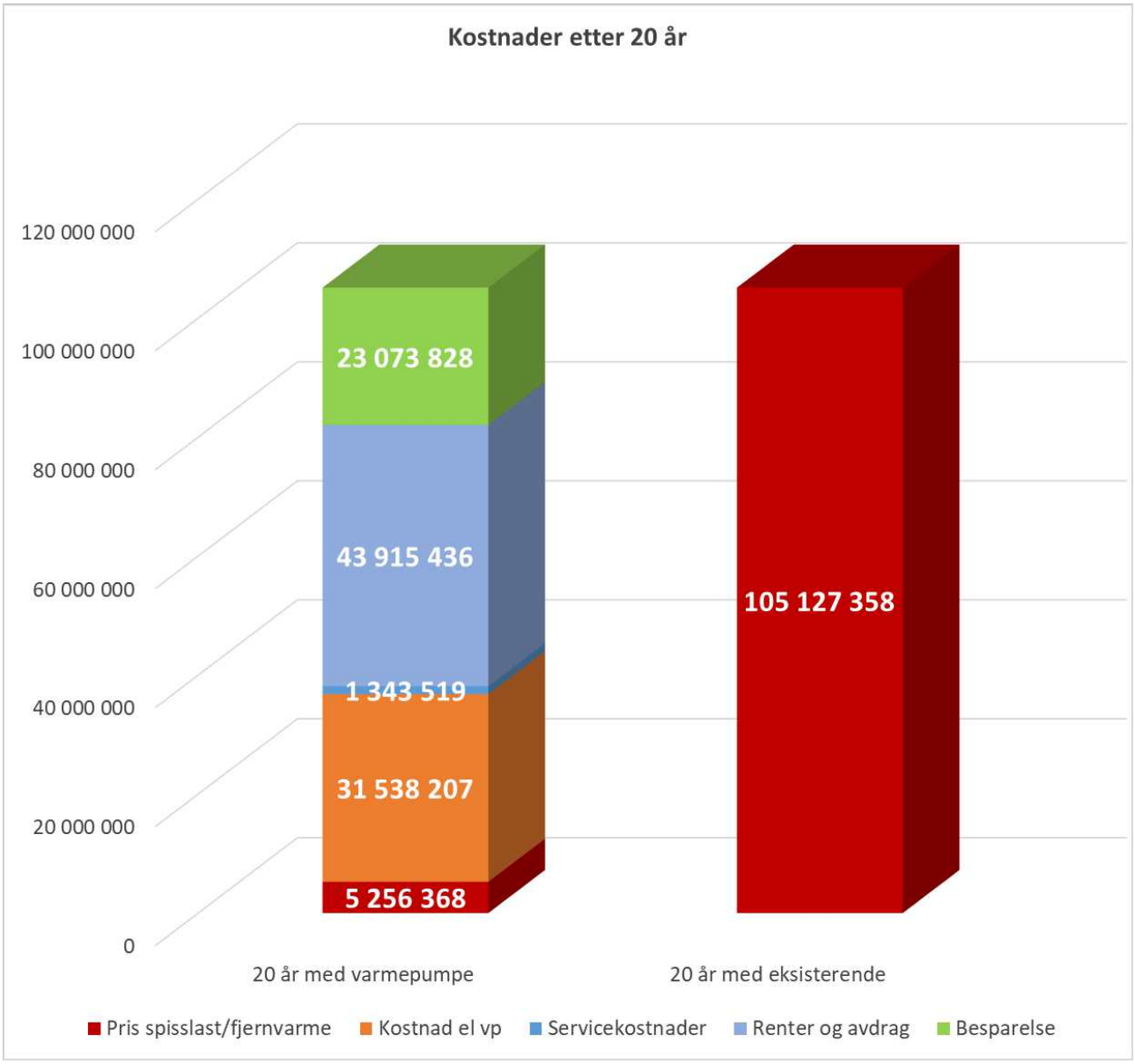
Med vennlig hilsen

Dråpe Entreprenør as
Thomas Myrdal

post@draape.no - Eikenga 25, 0579 Oslo - Org. nr 920 044 352- tlf. 23 38 30 08

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




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

dråpe

Oppsal Borettslag

0686 Oslo Dato: 11.03.2026

Pristilbud konvertering til bergvarmepumpe

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Dråpe Entreprenør as
Thomas Myrdal

post@draape.no - Eikenga 25, 0579 Oslo - Org. nr 920 044 352- tlf. 23 38 30 08

Innholdsfortegnelse

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

Beskrivelse av tilbudt løsning med bergvarmepumper

Sentralisert løsning

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

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

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

- Varmepumper plasseres på teknisk rom.

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

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

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

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

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

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

Viktige/avdekkede forutsetninger

Strøm

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

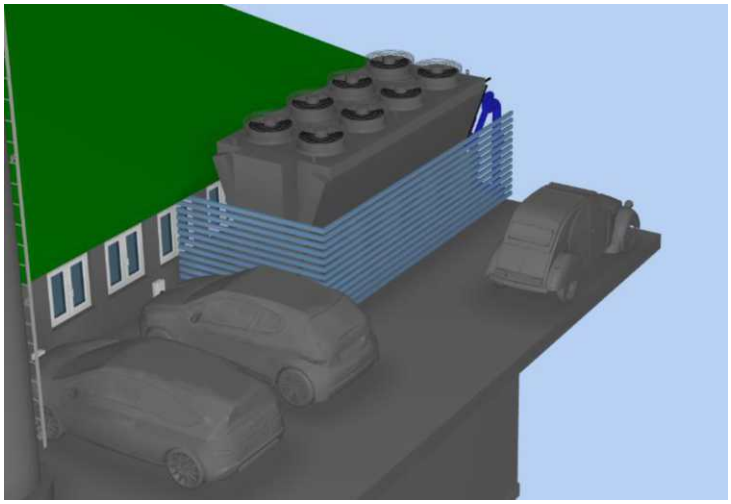
Eksisterende utstyr

Dette må fungere som tiltenkt:

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

Plassering av tørrkjøler

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



Detaljer om valgt løsning

Om varmepumpene

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

Inverterstyring

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

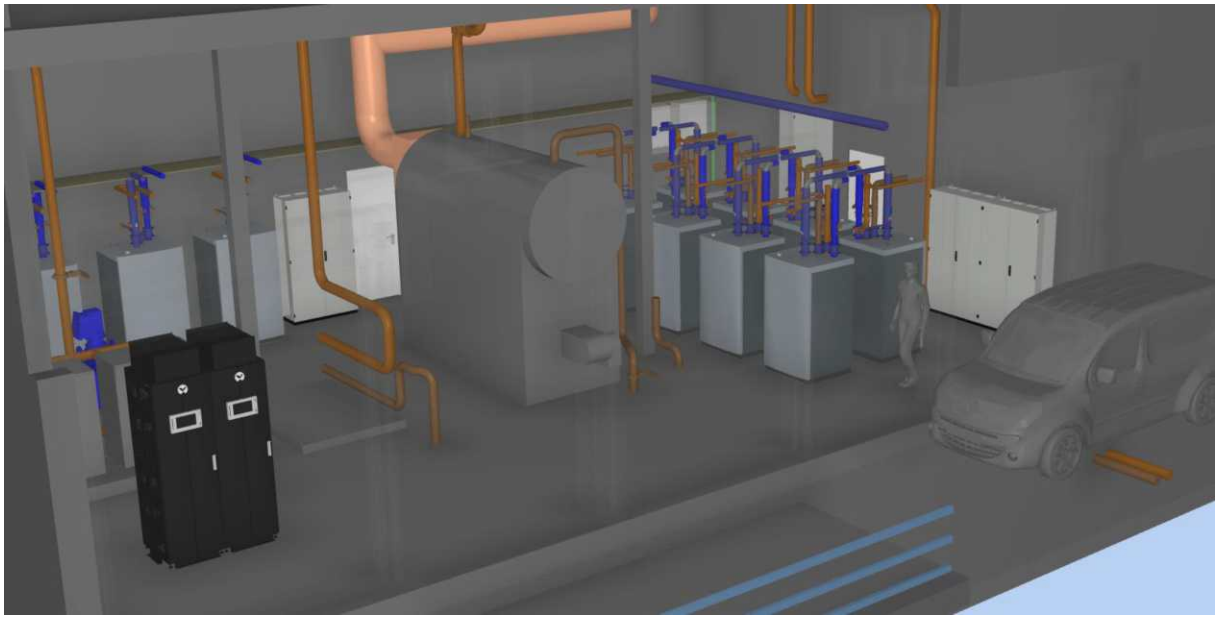
Styring av kompressor / levert temperatur.

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





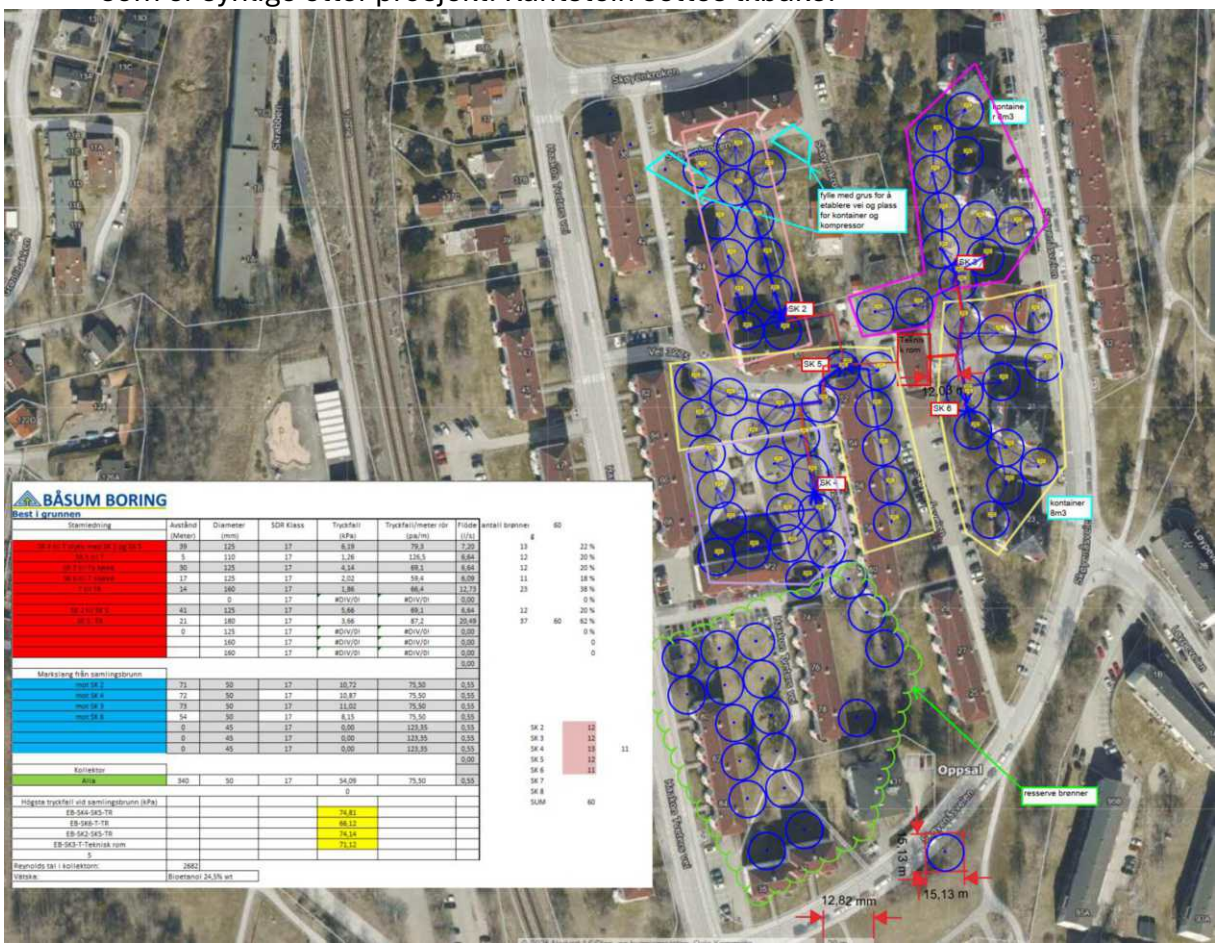
Bildene viser under og etter installasjon av 5 Mega XL i Københavngata 10, installert i 2022. Dette er maskiner vi er fornøyd med og drifter mange av. Hittil i 2025 har vi levert 29 Mega XL på diverse prosjekter.



Tenkt plassering av utstyr i teknisk rom

Energibrønner

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



Tenkt borehullsplassering ved full energibrønnpark, skisse datert 23.02.2026

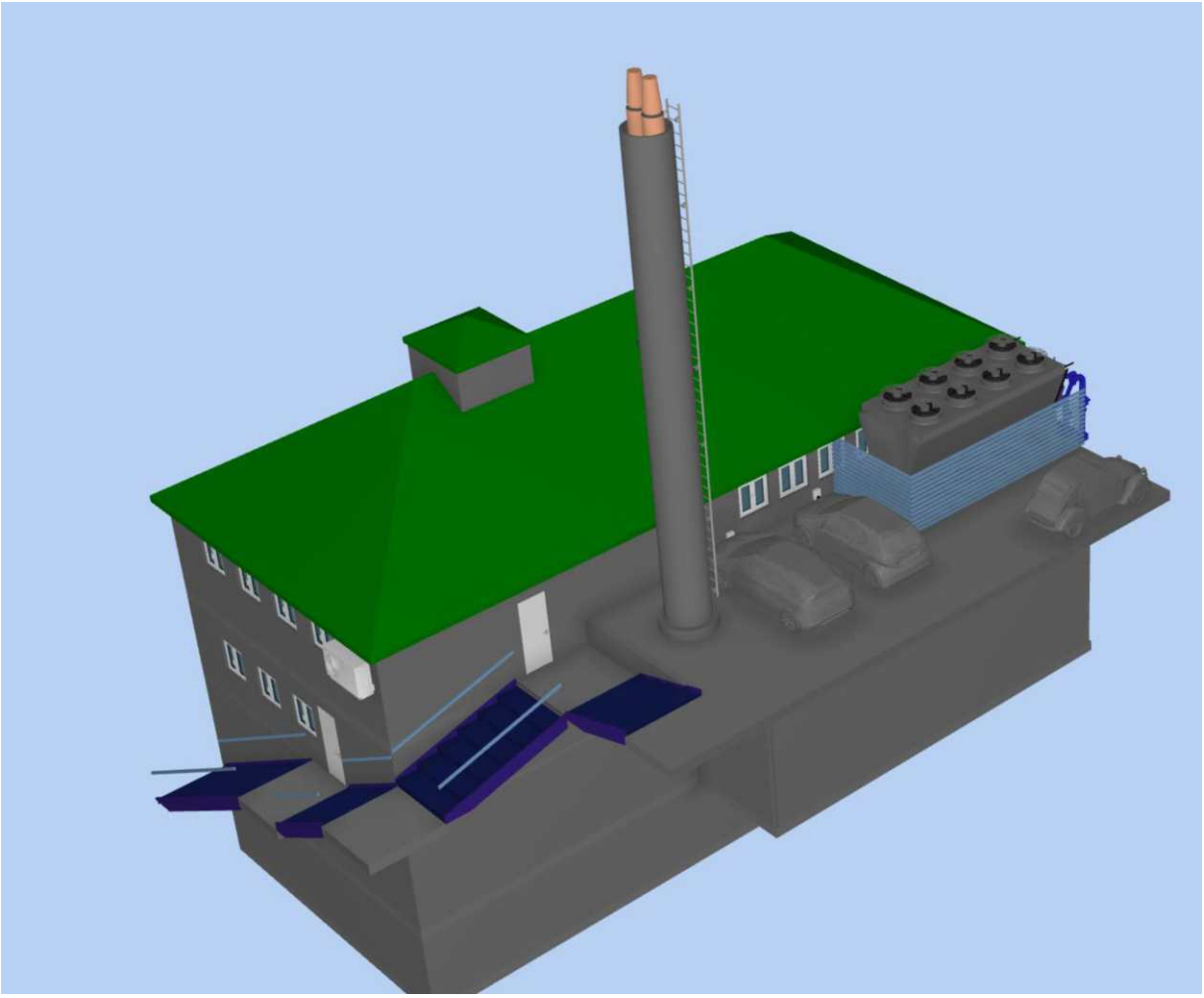
Tørrkjøler

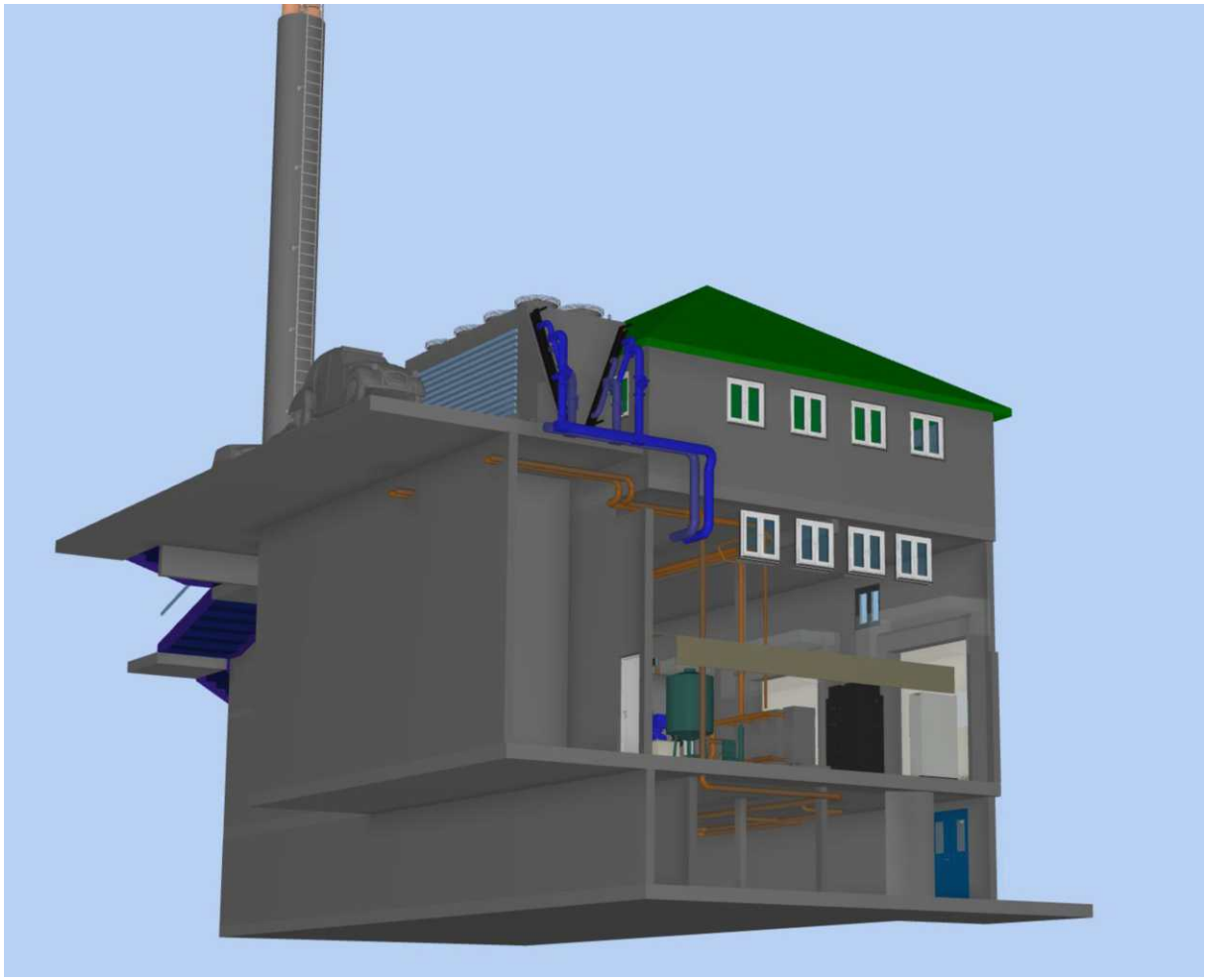
Tørrkjøler som vil være godt egne til dette prosjektet er fra ThermoKey, oppgitt effekt ved 20°C utetemperatur er 690 kW.

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

Bakdeler med løsningen:

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







1Støpte fundamenter til tørrkjølere Pynten



Tørrkjølere plassert og koblet

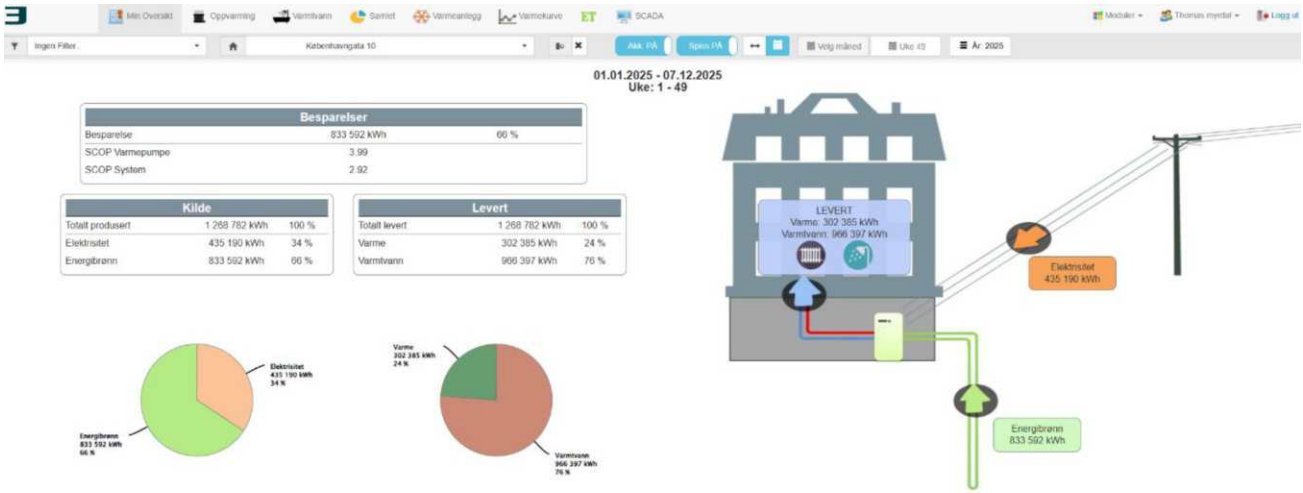
24 Pluss SD anlegg for overordnet styring og overvåking av anlegget.

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

Energimåling

Følgende energimålere er inkludert i tilbudet.

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



Opsjoner

Vi har priset følgende opsjoner:

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

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

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

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

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

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

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

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

Energiforbruk, økonomi og besparelse

Hvorfor velge varmepumpe?

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

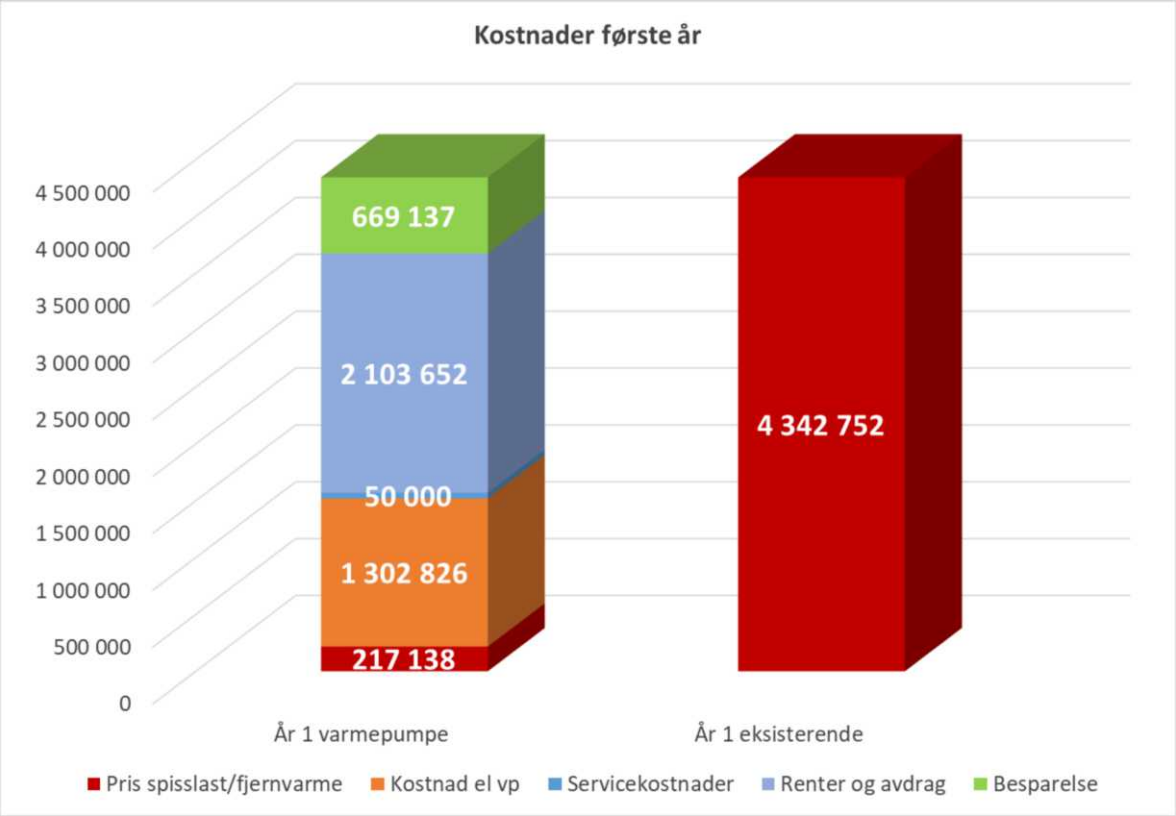
Historisk energiforbruk og besparelse

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

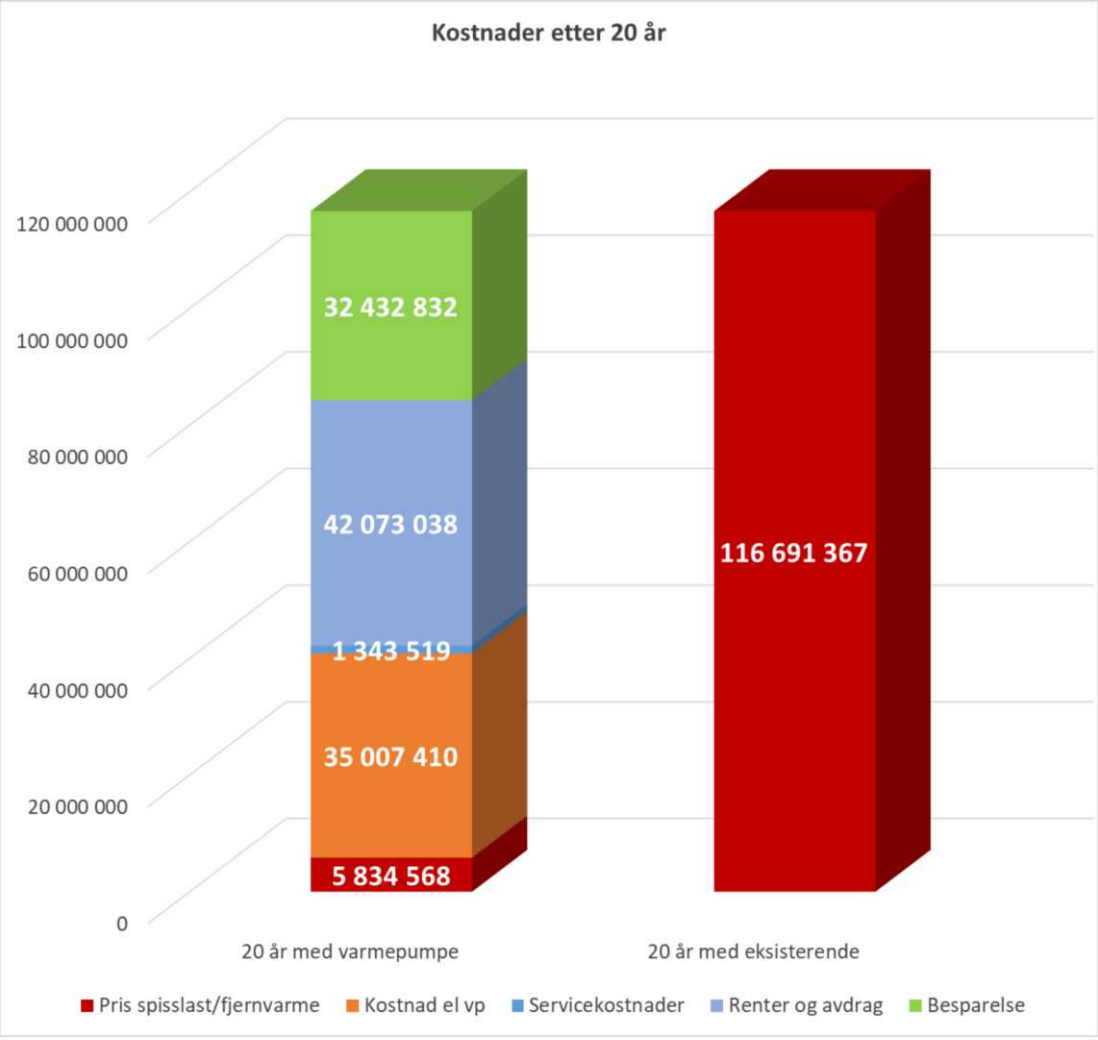
Verdier for økonomisk vurdering

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

Økonomi første år

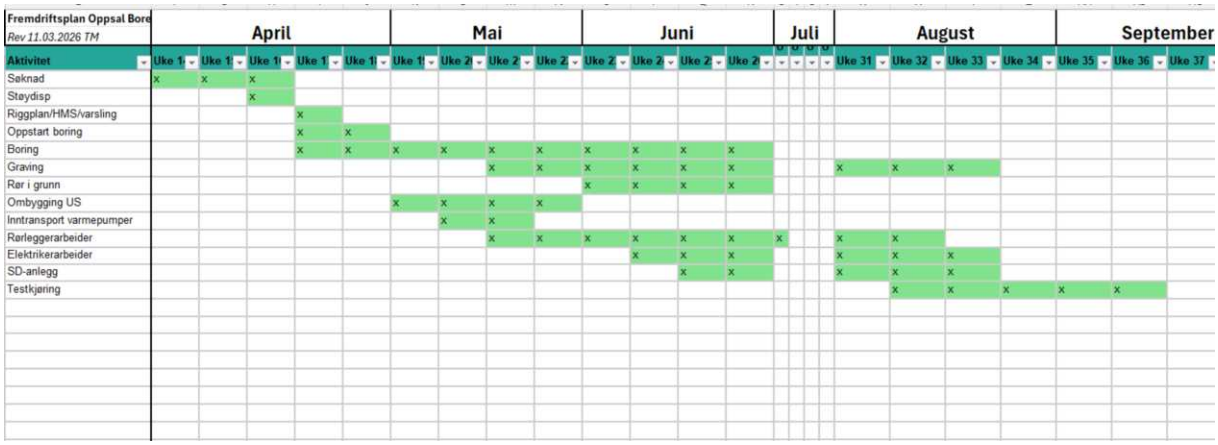


Økonomi 20 år



Gjennomføring og fremdriftsplan

Fremdriftsplan oppstart April 2026



Fremdriftsplan Oppsal Bore Rev 11.03.2026 TM	April					Mai				Juni				Juli			August				September		
Aktivitet	Uke 1	Uke 1	Uke 1	Uke 1	Uke 1	Uke 1	Uke 2	Uke 2	Uke 2	Uke 2	Uke 2	Uke 2	Uke 2				Uke 31	Uke 32	Uke 33	Uke 34	Uke 35	Uke 36	Uke 37
Søknad	x	x	x																				
Støydisp			x																				
Riggplan/HMS/varsling				x																			
Oppstart boring				x	x																		
Boring				x	x	x	x	x	x	x	x	x	x										
Graving								x	x	x	x	x	x				x	x	x				
Rør i grunn										x	x	x	x										
Ombygging US						x	x	x	x														
Inntransport varmepumper							x	x															
Rørleggerarbeider								x	x	x	x	x	x	x			x	x					
Elektrikerarbeider											x	x	x				x	x	x				
SD-anlegg												x	x				x	x	x				
Testkjøring																		x	x	x	x	x	

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

Dråpe Entreprenør AS

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

Gjennomføring

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

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

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

Andre forutsetninger

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

Serviceavtale

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

Vedlegg

Tittel
Pris spesifikasjon
Serviceavtale

Oversikt over energibrønner



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.26
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

Lars Hertaas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mats Jon Narvestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Etablering av bergvarme

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

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for OPPSAL BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 268.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Etablering av bergvarme

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

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

Forslaget er avhengig av godkjennelse fra kommunen.

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

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

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

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

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

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

- Prosjektet vil ikke øke felleskostnadene.

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

Teknisk løsning:
Viser her spesielt til vedlagte dokumenter.

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

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

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

Saksgang videre:
Hvis generalforsamlingen vedtar forslaget vil følgende skje.

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

Konsekvenser:

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



INNKALLING

Ordinær generalforsamling 2025

(Inkludert Årsregnskap for 2024 og styrets årsrapport)

S.nr. 120

OPPSAL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i OPPSAL BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 21:00 og lukker 18. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

6. Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

7. Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

8. Valg av styre

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

10. Valg av valgkomite

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

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

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

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

15. Forslag E) Etableres blomstereng (forslag fra leil 4085)

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Vedlegg

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

Sak 6

Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kroner 770 000.

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

Sak 7

Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kroner 33 000.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

Sak 8

Valg av styre

Viser til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

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

Roller og kandidater

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

- Lars Hertaas
  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

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

- Mai Elise Solberg

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

- Randi Vollmerhaus

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

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

- Anders Pedersen

  Valgkomiteen innstiller som ny kandidat

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

- Ellen Margrethe Lunde

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

- Robin Leite Olaussen

  Valgkomiteen innstiller som ny kandidat

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

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - 2025 - Oppsal BRL.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Randi Vollmerhaus

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

- Svein Arild Kjellemo

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg

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

- Magnus L. Bjordal

  Foreslås som varamedlem av styret

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Anne Rikstad

  Valgkomitemedlemmet stiller til gjenvalg
- Knut Cedervall

  Valgkomitemedlemmet stiller til gjenvalg

Sak 11

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens punkt 13 i husordensreglene står det skrevet:

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

Forslag om å endre teksten slik at ny tekst blir:

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.

Sak 12

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 13

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

Forslag fremmet av:
leil 4062

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Dagens regel;

Ro i leiligheten

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

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

Forslag fremmet av:
leil 1060

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bytte ut radiatorene i alle andelene.

Sak 15

Forslag E) Etableres blomstereng (forslag fra leil 4085)

Forslag fremmet av:
4085

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

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

Forslag fremmet av:
4085

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Begrunnelse:

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

Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.

Sak 17

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

Forslag fremmet av:
3008

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Plantekasser utenfor HTV 55

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

De kan eventuelt flyttes mellom eller i enden av blokkene.

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

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

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.

Sak 18

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å endre når generalforsamlingen vedtar styrets honorar.

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

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

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

Bakgrunnen for endringen er følgende:

-

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 2024-2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS (PwC).

*** BORETTSLAGETS ØKONOMISKE SITUASJON ***

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

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsal Vaktmestersentral

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

Felleskostnader

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

Styrets Årsberetning for 2024

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Boligmassen

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

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

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

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

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

Garanterte felleskostnader

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

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

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

Økonomi

Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi.

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

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

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

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

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

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

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

Åpent styrekontor

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

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

Etablering av vannmålere i alle blokker

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

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

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

Dekk og mc lagring i fyrhuset

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

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

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

Ny andel i Skøyenåsveien 13

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

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

Støy

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

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

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

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

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

Oppsal vaktmestersentral

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

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

Parkering og elbilladere

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

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

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

Kommunen

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

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

Arbeidet langs Skøyenåsveien

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

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

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

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

Kommunikasjon

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

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

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

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

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

Etterisoleringsprosjektet

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

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

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

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

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

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

Fjernvarme

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

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

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

Fyrhuset // vaskeribygningen

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

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

Uteområdene våre

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

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

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

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

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

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

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

Solceller og batteri

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

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

Årlig vedlikehold av byggene

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

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

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

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

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

Beboertilbud

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

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

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

Styret oppfordrer til å bruke vaskeriet.

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

Brebånd og TV

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

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

Sosiale arrangementer

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

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

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

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

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

HMS

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

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

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

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

Arbeid fremover i 2025

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

Til generalforsamlingen i Oppsal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 2 28 av 38WC - Revisjonsberetning 2023 - 0120 Oppsal Borettslag.pdf

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo,09.04.2025

Styret i Oppsal Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	74 394
SUM INNTEKTER VASKERI	**74 394**
SUM VASKERI	**74 394**

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

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

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

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

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

NOTE: 16
REHABILITERING

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

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

NOTE: 18
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

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

NOTE: 20
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Valgkomiteen
Morten Aas
Hilde Rekstad

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

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

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

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

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

Oppsal vaktmestersentral er medlem av arbeidsgiverorganisasjonen Virke.

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

Annen informasjon om selskapet

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

Styrets arbeid

Generelt

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

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

Opprydding etter tidligere ledelse - kostnader

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

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

Tjenestene er tilbudt etter avtale

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

Organisasjonsutvikling – samvirkeforetak - merverdiavgift

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

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

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

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

Eierdialog

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avskrivninger
Månedlig avskrevet.

RESULTATREGNSKAP

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

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

BALANSE

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

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

BALANSE

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

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

27.02.2025
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard
styreleder

Edward Ingebrigtsen
nestleder

Astri Margareta Dalseide
styremedlem

Johan Sverre Halvorson Vosgraff
styremedlem

Håvard Aspaas
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 Salgsinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

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

Selskapet har i 2024 sysselsatt 19 årsverk.

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

Note 3 Anleggsmidler

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

Note 4 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

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

Note 5 Egenkapital

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

Note 6 Bankinnskudd

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

Note 7 Fortsatt drift

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

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

Sameiere med eierbrøk pr. 1.1.2025: 4115

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Generalforsamlingen velger Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap for 2024

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Hertaas

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Mai Elise Solberg
- [ ] Randi Vollmerhaus

Varamedlem (kun 3 skal velges)

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

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Randi Vollmerhaus
- [ ] Svein Arild Kjellemo

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Magnus L. Bjordal

Sak 10 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Anne Rikstad
- [ ] Knut Cedervall

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

Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Generalforsamlingen vedtar å bytte ut radiatorene i alle andelene.

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for OPPSAL BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 240.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger styreleder Lars Hertaas som møteleder, og har ansvar for protokollen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 170
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 68
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 172
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 68
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2024, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 160
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 77
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Godtgjørelse - Styret for perioden 2024-2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kroner 770 000.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til 770 000 kroner.

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godtgjørelse - Valgkomiteen for perioden 2024-2025

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kroner 33 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at valgkomiteens godtgjørelse settes til 33 000 kroner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **158**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **70**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av styre

Viser til vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Hertaas (144 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Hertaas

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mai Elise Solberg (148 stemmer)
Randi Vollmerhaus (143 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mai Elise Solberg
Randi Vollmerhaus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Margrethe Lunde (137 stemmer)
Robin Leite Olaussen (132 stemmer)
Anders Pedersen (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen Margrethe Lunde
Robin Leite Olaussen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Arild Kjellemo (144 stemmer)
Randi Vollmerhaus (147 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Arild Kjellemo
Randi Vollmerhaus

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus L. Bjordal (146 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus L. Bjordal

10. Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Cedervall (144 stemmer)
Anne Rikstad (144 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Cedervall
Anne Rikstad

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

Dagens punkt 13 i husordensreglene står det skrevet:

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

Forslag om å endre teksten slik at ny tekst blir:

I den verste kuldeperioden bør en unngå å lufte over lengre tid. Vegger, gulv og tak blir fort sterkt nedkjølt, og det trengs uforholdsmessig mye varme for å varme opp leiligheten slik at en får det lunt og behagelig igjen.

Effektiv lufting får en ved å åpne vinduer helt, gjerne med gjennomtrekk i en kort periode. Lufting må ikke skje gjennom entredør til oppgang. Temperaturen i leilighetene kan reguleres ved hjelp av termostatkrana på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi omtrent 18 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller.

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for å endre husordensreglenes punkt 13.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **65**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

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

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

- Forslag vil medføre en oppstartskostnad i form av skilting, oppmerking, samt administrative kostnader i forbindelse med opprettelse av rutiner, digitale objekter, fakturering og så videre.
-

Styret er av den oppfatning om at tilbud som ikke alle benytter seg av skal være selvfinansierende (eksempelvis elbillading og vaskeri). Utgiftene forbundet med å ha slike plasser ville medført relativt høye kostnader til administrasjon som gjør at prisen for å leie en MC-plass ville blitt høy.

- Det ville medført økt administrasjon for styret, og således økte kostnader for borettslaget.
- Det ville medført noe redusert kapasitet for de som benytter MC-parkering i dag, da man måtte ha satt av noe større plass per MC.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **145**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: leil 4062

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

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

Dagens regel;

Ro i leiligheten

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **161**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: leil 1060

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **171**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Forslag E) Etableres blomstereng (forslag fra leil 4085)

Fremmet av: 4085

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**

Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: 4085

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for endring av vedtektenes punkt 10-5.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **157**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

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

Fremmet av: 3008

Plantekasser utenfor HTV 55

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

De kan eventuelt flyttes mellom eller i enden av blokkene.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å flytte plantekassene vekk fra våre verandaer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **112**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Styret ønsker å endre når generalforsamlingen vedtar styrets honorar.

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

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

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

Bakgrunnen for endringen er følgende:

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar et styrehonorar for neste styreperiode (mai 2025-mai 2026) på 797 000 kroner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**

Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **73**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Lars Hertaas /s/
Møteleder/styreleder

Ann-Christin Oveland /s/
Protokollvitne

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.

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.

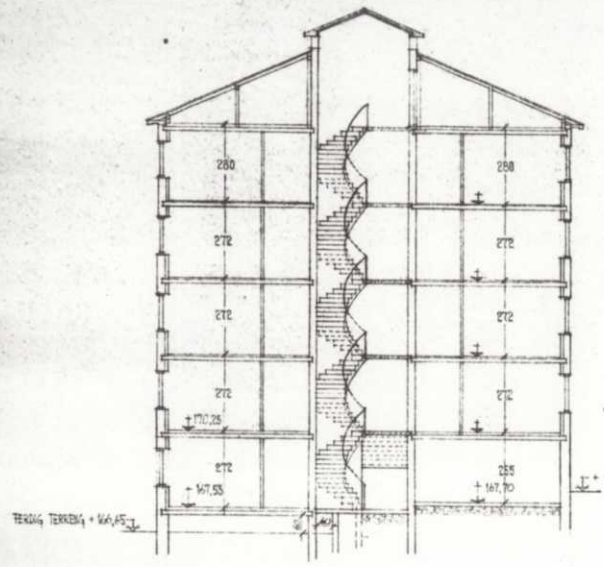
12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.


280
272
272
272
272
272
272
272
280
272
272
272
272
272
272
272

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
B.J.nr. 761
Mottatt MAR. 953
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Oslo Bolig og Sparelag

Ansvarshavende Josef Andersen

Forenklet Kontroll

Approbert

Påbegynt 22/9-54

Ferdigattestert 4/11.60 E/B

Kan ferdigattesteres: 17.6.59. O.V.

Gate. 16/8-60

Arbeidets art Våningshus med garasjer

179. Stenjnåsvn. 21

G.nr. 146 **b.nr.** ~~178~~ **pars.** **Matr. nr.** , Vei 3280

Hokk 20 Gjøsal

Skøyenåsveien 21

Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 199 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	4 min 0.4 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 0.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	20 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Løypeveien Linje 58, 78A, 78B	1 min 0 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.5 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	3 min 0.3 km
Oppsal Torg barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Meny Oppsal	4 min
Coop Prix Østmarkveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	4 min
Boots apotek Oppsal	4 min
Bøler Senter Vinmonopol	22 min

SPORT

Oppsal skole	4 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	7 min
Feel24 Oppsal	9 min
Mudo Ulsrud	14 min

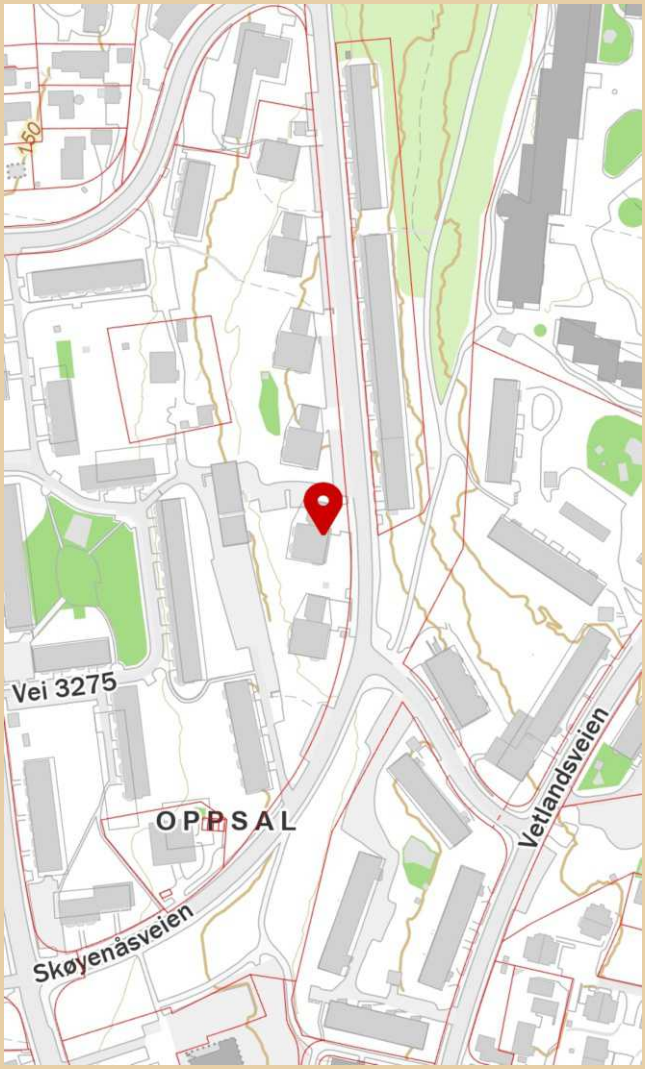
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skøyenåsveien 21, 0686 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 238, andelsnr. 576 i OPPSAL BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260162

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 450 01 129

E-post: jimmy.phan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
