PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HAAKON TVETERS VEI 40

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Haakon Tveters vei 40, 0686 OSLO

OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 238

Andelsnummer 549

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26324 **Eiendomsverdi ref nr:** HB1496

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

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.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



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 som minimum 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

1-roms leilighet med balkong, beliggende i bygningens 4. etasje.

Vinduer og balkongdør er skiftet i 2019 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 (våtromsmodernisering ble avsluttet i 2003).

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, opplyst å være fra 2026.
Integrerte hvitevarer.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

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

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

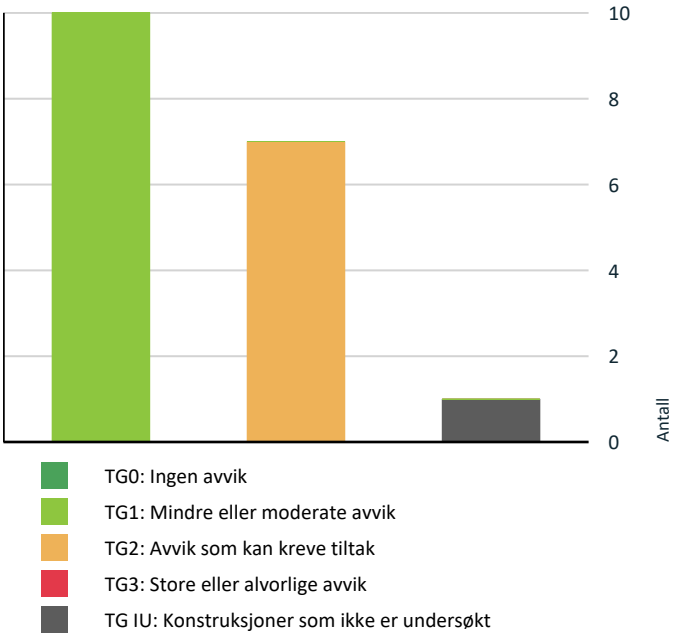
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	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 > Vanntett sjikt, membran og sluk	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 er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Testtteess

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Finert, brann- og lydklassifisert entrédør.
Elektrisk lås.

–

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 2019.

–

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong i betong- og murkonstruksjoner.
Malt betongdekke.
Levegg på en to sider.

–
Rekkverks høyden ble målt til 0,91 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
Det er ingen krav som tilsier at dette må utføres.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 1954 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 - gulv

Beskrivelse

Laminat gulv.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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.

Tilstandsrapport

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.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå.
På denne bakgrunn anses radonmålinger normalt ikke som relevante for boligen, og det er derfor ikke utført eller etterspurt radonmåling i forbindelse med denne vurderingen.

TG 1 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.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rehabilitering av badene i borettslaget ble avsluttet våren 2003.
Badet i denne er opplyst å være fra 2001.
Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra tidligere rapport.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapport

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger trolig hos borettslagets styret.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatte malte veggflater.
Glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,45 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 sprekker i fliser.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Deretter bør flisene legges på nytt med korrekt lim og metode i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

• Fuger bør skiftes ut.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Fliser bør skiftes.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Ingen synlig membran i sluk.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

–

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon/dokumentasjon om vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant montert på vegg.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin (vann og avløp) ikke stikkontakt.
Dusjkabinett med skyvedør, dusjutsyr og termostatstyrt blandebatteri.

–

På befaring ble det påvist at klosettet henger selv opp noen ganger.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

–

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.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2026, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Kitchenboards på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal type) og kjøle/fryseskap.
Waterguard er montert.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

–

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:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av kobber.

–

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige 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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

–

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

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har naturlig avtrekksventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. 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.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Gulvvarme (kabler) på bad

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 120 liter.
Produksjonsår: Opplyst å være kjøpt i 2026.

Berederen er ikke kontrollert i sin helhet pga plassering.

Tilstandsrapport

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 er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 3 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

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 forrige rapport:
Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 08.10.2025.
Det ble påvist 3 avvik på el-kontroll, avvik er utbedret etter befaring.
Arbeid utført av: Oslo Vest Elektro AS.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til

branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

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 er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
Det er ingen krav som tilsier at dette må utføres.

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

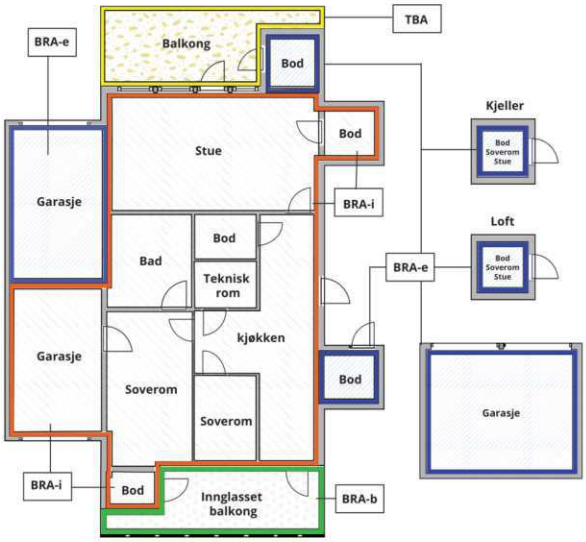
Hva er måleverdig areal?

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		4		4	
4. Etasje	41			41	9
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**41**	**9**			**9**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

4.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 8,5 m² (TBA).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 9 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,8 m².

Begge er merket med nr.4073.

–

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 plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2026- Stue: Malt tak, fjernet gammel tapet- lagt på veggfornyer og malt, skiftet lister med skjult ledning langs gulv, skiftet gulv (laminat). Ekstra stikk og skjult ledning.
2026- Gang. Malt tak, fjernet gammel tapet- lagt på veggfornyer og malt, skiftet lister langs gulv, skiftet gulv (laminat). Satt inn skyvedørsgarderobe.
2026- Bad. Opplegg vaskemaskin. Satt inn brukt dusjkabinett. Satt inn skap over og under vask.
2026- Kjøkken. Malt tak, fjernet gammel tapet- lagt på veggfornyer og malt, skiftet lister med skjult ledning langs gulv, skiftet gulv (laminat). Ekstra stikk og skjult ledning. Skiftet varmtvannstanken, se kvittering, satt inn helt nytt kjøkken med oppvaskmaskin, og nye hvitevarer- kjøl/frys, ovn, koketopp med ventilator.
2026- Veranda. Malt gulv og rekkverk.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Birgitte Sætre	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Haakon Tveters vei 40

Hjemmelshaver
Oppsal Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

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
H0402/OPPSAL BORETTSLAG	948544474	H0402	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Sætre Birgitte Elena Jäger, Sætre Jan-Inge Jäger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
549	3 000	4 645	*31.12.2025*	95 459	*14.09.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1-roms andelsleilighet 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 82 har mulighet for å lade elbil. I tillegg har borettslaget 8 ladeplasser for el-bil (flyttes etter fullført lading). 3 plasser reservert bildeling.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 138,- pr. måned.

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.

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.

Fellesvaskeri lokalisert i Skøyenåsveien 19 B.
Rens av ventilasjon og avløp, bytte av innvendige stoppekraner og bytte garasjeporter driftsbygning i 2020-2021.
Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2019.
Nytt avfallssystem med nedsenkede avfallsbrønner ble etablert i 2018/2019.
Oppgradering av internveier, inngangspartier og parkeringsplasser i 2016.
Nytt låssystem (med brikke) er montert og Lekeplassene ble oppgradert i 2015.
Fasader og balkonger samt vinduer og dører ble malt i 2013/2014.
Rehabilitering av badene i borettslaget ble avsluttet våren 2003.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.
Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	56702814			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.09.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	16.09.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260241
Addresse	Haakon Tveters vei 40		
Postnr.	0686	Sted	OSLO
Selgers navn	Birgitte Sætre		
Selgers navn	Jan-Inge Jäger Sætre		

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?

07.11.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

01.12.2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Juristforsikringen

Polise/avtalenr.:

JF1001

Våtrom

Initialer selger:
B S
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Det er utført rørarbeid. Opplegg til vaskemaskin.

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 ved kopi:

Faktura på utført arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Det er lagt inn opplegg til vaskemaskin. Det er koblet til armatur på kjøkken, varmtvannstank er installert og oppvaskmaskin er koblet til. Det er utført av rørlegger. Kobling til dusjkabinett er utført selv.

Initialer selger:
B S
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Det er dokumentasjon på utført vanlig rørlegger arbeid på kjøkken i tilknytning til skifte av kjøkken.

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Reetablert stikk på kjøkken, koblet til oppvaskmaskin, varmtvannstank og flere stikk i stua.

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:

Faktura på utført arbeid

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

Beskrivelse:

Det er gjennomført radon målinger i borettslaget, men denne leiligheten blant flere er ikke vurdert å undersøke. På fellesarelaene er det funnet noe man tror er asbest. Dette følges opp av styret.

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

Beskrivelse:

Det er vedtatt bergvarme og solcelle panle på tak. Det er allerede i gang.

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

Beskrivelse:

Tvist med Hafslund om strømkostnader. Relativt begrenset beløp som ifølge styret hovedsaklig dekkes av borettslagets forsikring

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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).

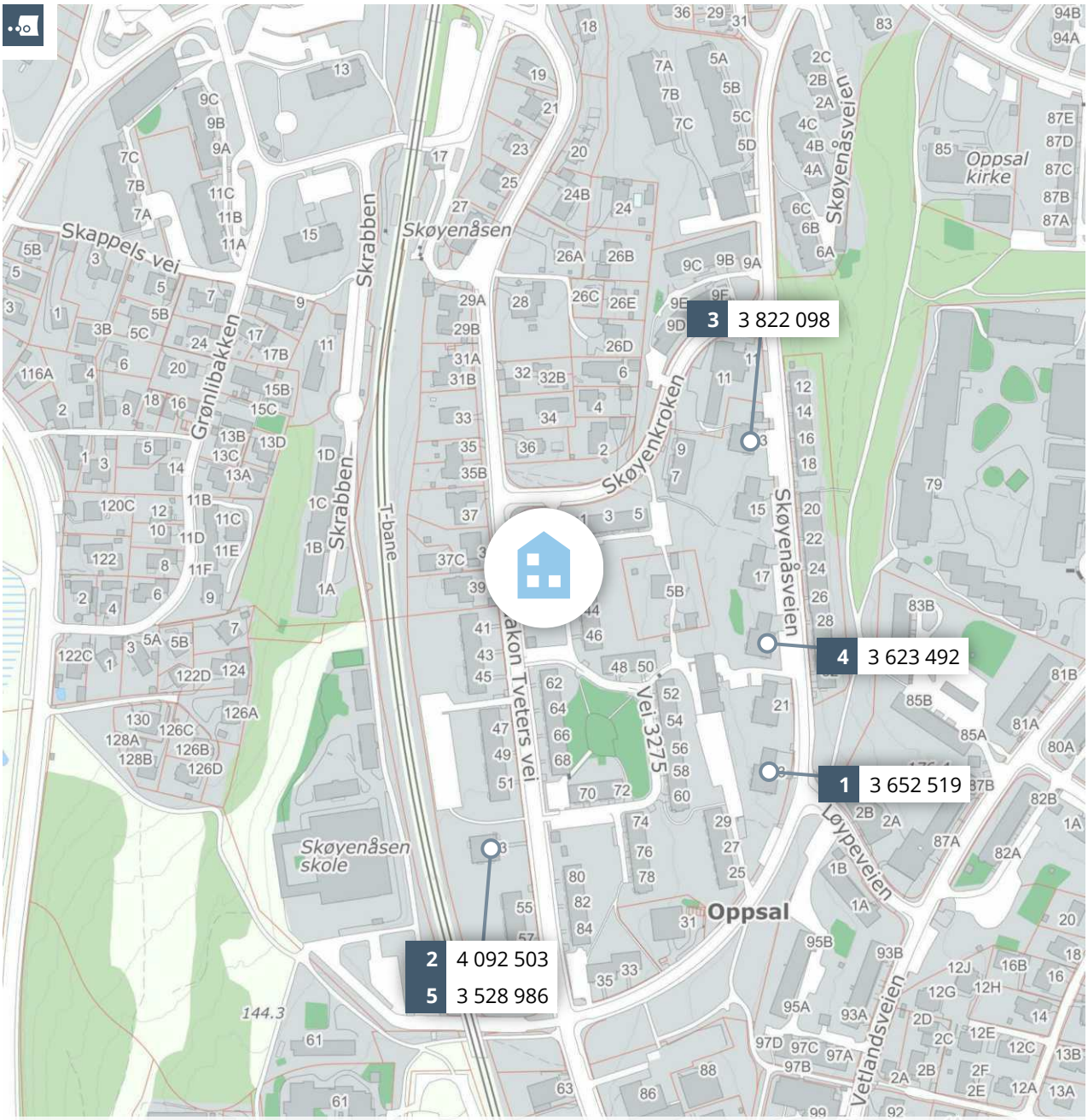
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	15.09.2026
Signert av	*Birgitte Sætre*
Signert av	*Jan-Inge Jäger Sætre*

Initialer selger:
B S
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HAAKON TVETERS VEI 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 01.10.2026

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: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haakon Tveters vei 40, 0686 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

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

Verdivurdert til

3 790 000

95 459	3 885 459	94 878
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	9 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	3 138
Formue	4 645
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skøyenåsveien 23				21.08.2026	3 500 000	**3 580 000**	72 519	3 652 519	**104 358**
	35 m²	1960	1. etg	- sov						
2	Haakon Tveters vei 53				05.01.2026	3 600 000	**4 025 000**	67 503	4 092 503	**102 313**
	40 m²	1955	5. etg	1 sov						
3	Skøyenåsveien 13				07.09.2026	3 790 000	**3 720 000**	102 098	3 822 098	**86 866**
	44 m²	1955	1. etg	- sov						
4	Skøyenåsveien 19				16.06.2026	3 600 000	**3 550 000**	73 492	3 623 492	**103 528**
	35 m²	1955	- etg	1 sov						
5	Haakon Tveters vei 53				10.08.2026	3 290 000	**3 450 000**	78 986	3 528 986	**88 225**
	40 m²	1955	2. etg	- sov						

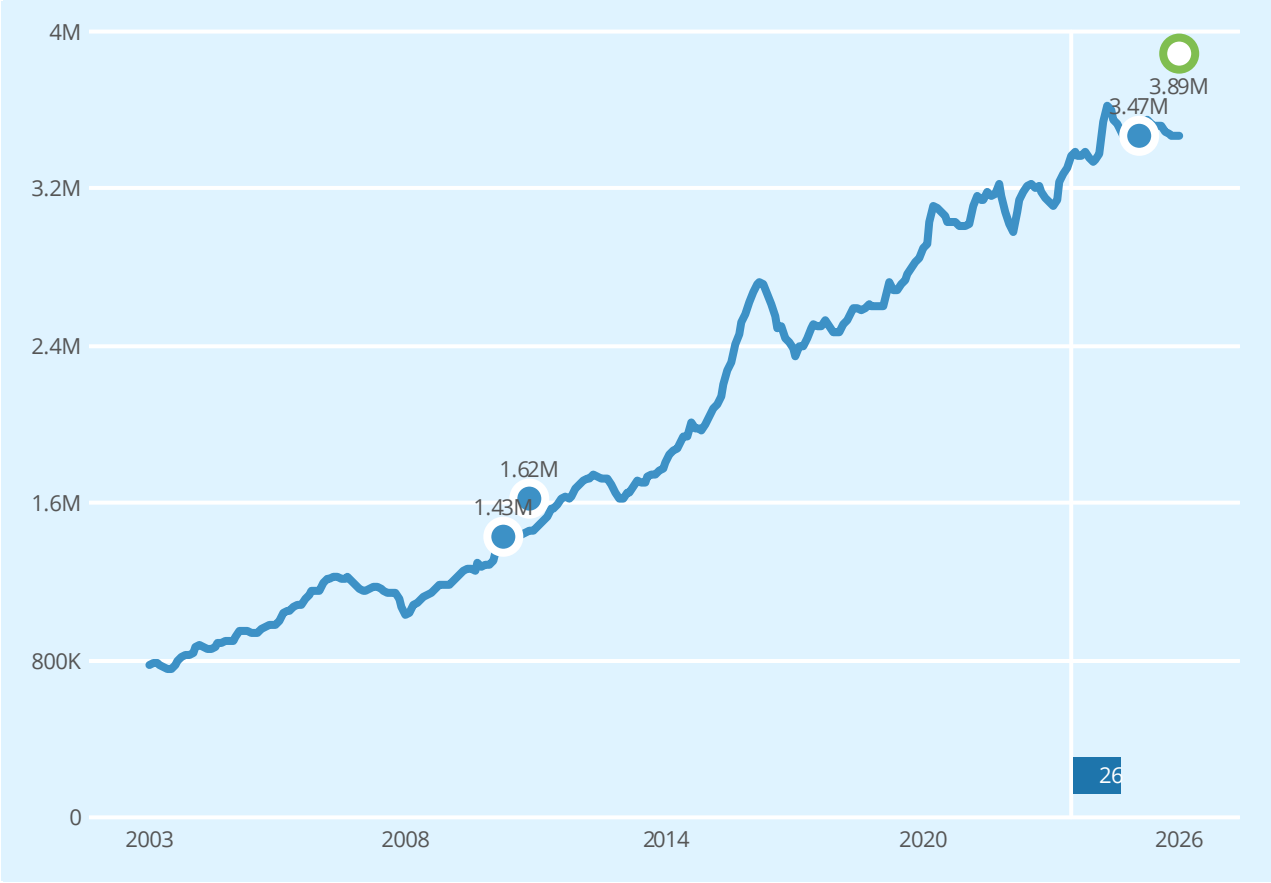
En lys 1-roms utsiktsleilighet, med sentral beliggenhet på Oppsal. En perfekt førstegangsbolig! Her bor du i et populært område, med kort gangavstand til T-bane, buss, Oppsal senter, Østensjøvannet og flotte turmuligheter i Østmarka. Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger i 2026, og vurderes som en attraktiv leilighet.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+19 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.10.2025	03.11.2025	25.11.2025	3 250 000	3 400 000	68 498	3 468 498	27
21.10.2011	31.10.2011	17.11.2011	1 480 000	1 600 000	22 000	1 622 000	
18.03.2011	28.03.2011	04.05.2011	1 190 000	1 400 000	25 000	1 425 000	

27 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i OPPSALTOPPEN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

4.6M

4 330 000 Prisantydning i snitt

4.2M

4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Leiligheter solgt i OPPSALTOPPEN grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

4 772 000 Prisantydning i snitt

4 751 000 Salgspris i snitt

4.7M

Solgt i snitt i løpet av

28
dager

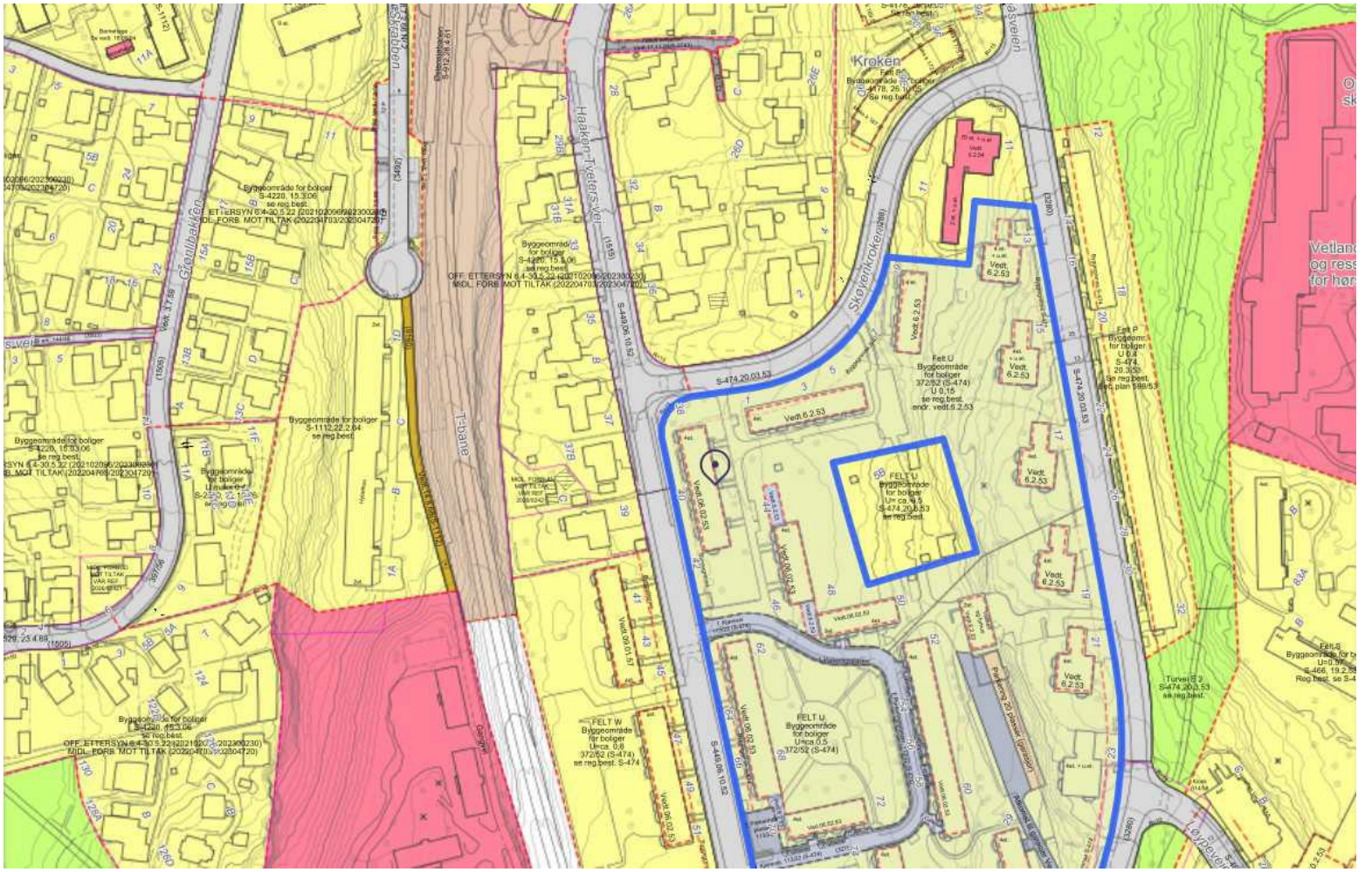
for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

94 878 Haakon Tveters vei 40
Totalpris 3 890 000

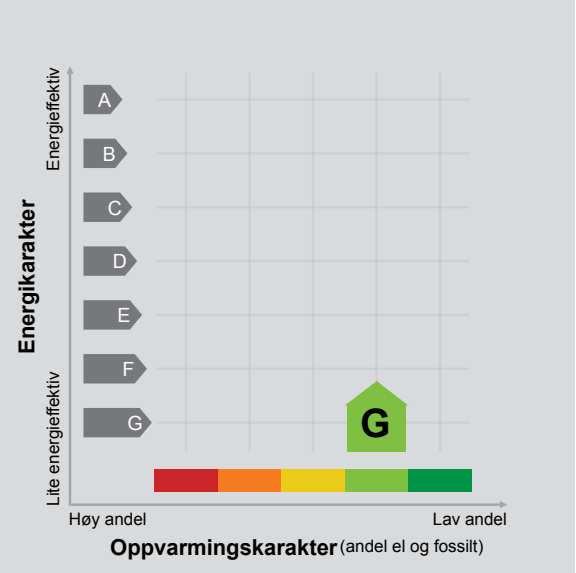
79 734 OPPSALTOPPEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

78 621 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd


Kroken
Felt R
Byggeområde for boliger
S-474, 26.1 m
Se reg.best.
Skøyenkroken
Haakon Tvetes vei
T-bane
Felt U
Byggeområde for boliger
372/62 (S-474)
U 0,15
se reg.best
endr. vedt.6.2.53
FELT U
Byggeområde for boliger
U= ca. 0,5
S-474 20.0.53
se reg.best.
FELT u
Byggeområde for boliger
U=ca.0,5
372/52 (S-474)
FELT W
Byggeområde for boliger
U=ca. 0,6
372/62 (S-474)
se reg.best. S-474
Vedt. 6.2.53
Vedt 06.02.53
Vedt 06.01.57
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
NDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-1112,22.2.64
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Turvei S 2
S-474 20.0.53
se reg.best.
Parkering 20 biler (gjesteplass)
Gangvei
Vetland
og ress
for hør

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester OPPSAL BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80332602
Merkenummer	Energiattest-2025-238499
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.

Haakon Tveters vei 40

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	8 min 0.6 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	21 min 1.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyenkroken Linje 3N, 78A, 78B	1 min 0.1 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Oppsal Torg barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 0.5 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 153 barn	6 min 0.5 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Oppsal	5 min
Coop Extra Skøyenåsen	7 min

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	6 min
Boots apotek Oppsal	6 min
Bryn Vinmonopol	20 min

SPORT

Oppsal skole	8 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	8 min
Feel24 Oppsal	9 min
Mudo Ulsrud	17 min

«Barnevennlig. Enkelt å komme seg til byen og nærhet til skog og badevann.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

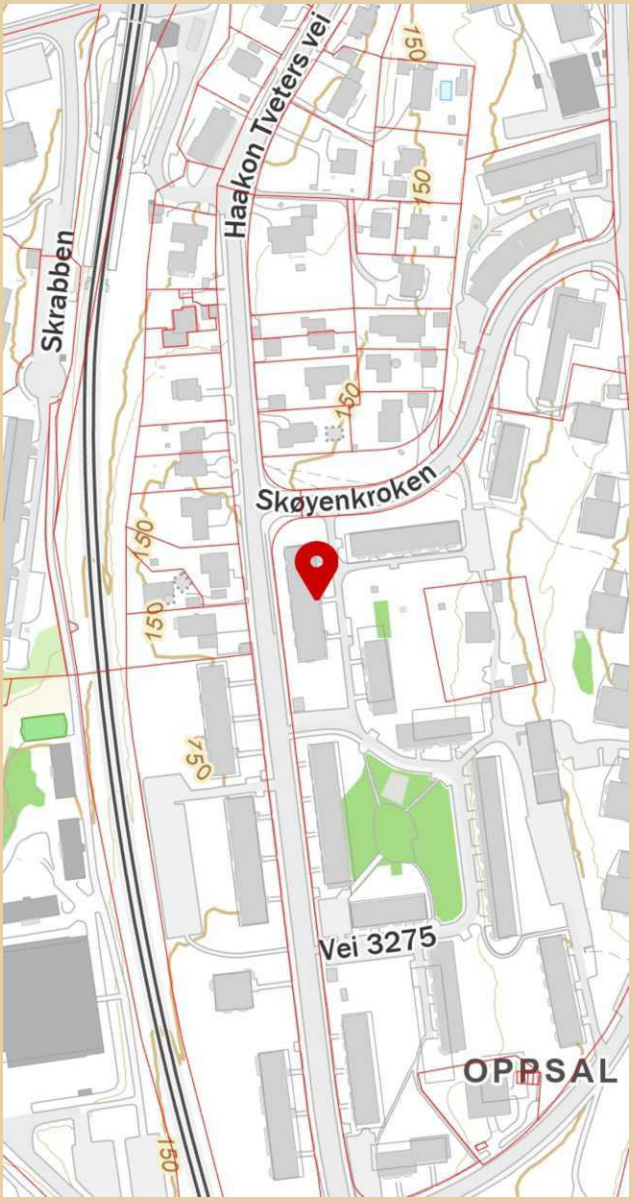
Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

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

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260241 . Vår ref.: 0120-1-4073 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oppsal Borettslag
Organisasjonsnr:	948544474
Andelseier:	Sætre, Jan-Inge Jäger
Medeier:	Sætre, Birgitte Elena Jäger
Leilighetsnummer:	4073
Adresse:	Haakon Tveters Vei 40, 0686 OSLO
Andelsnummer:	549
Gnr.	146
Bnr.	238

Borettsinnskudd: Kr. 3 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 138,48,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 138,48	

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:	479,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 907,-
Annen formue:	4 645,-
Gjeld:	67 411,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208519018
Restsaldo:	31 582,28
Kapitalkostnader:	232,96
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208518747
Restsaldo:	31 312,35

Kapitalkostnader:	552,92
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208756338
Restsaldo:	32 564,25
Kapitalkostnader:	176,67
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 95 458,89,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER
FOR
OPPSAL BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 15.05.13
Sist endret i generalforsamling 20.05.2026

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

RO

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

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

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

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/ VASK AV TRAPPER

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

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

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

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

AVFALL OG SØPPEL

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

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

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

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

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

LUFTING – VENTILASJON

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

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

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

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

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 skriftlig og elektronisk gjennom den enhver tid gjeldende løsning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

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

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter
for
Oppsal Borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Valgkomiteen og deres arbeid

9-1 Valgkomiteen

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

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

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

9-2 Valgkomiteens oppgaver

(1) Valgkomiteen jobber uavhengig av styret.

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

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

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

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

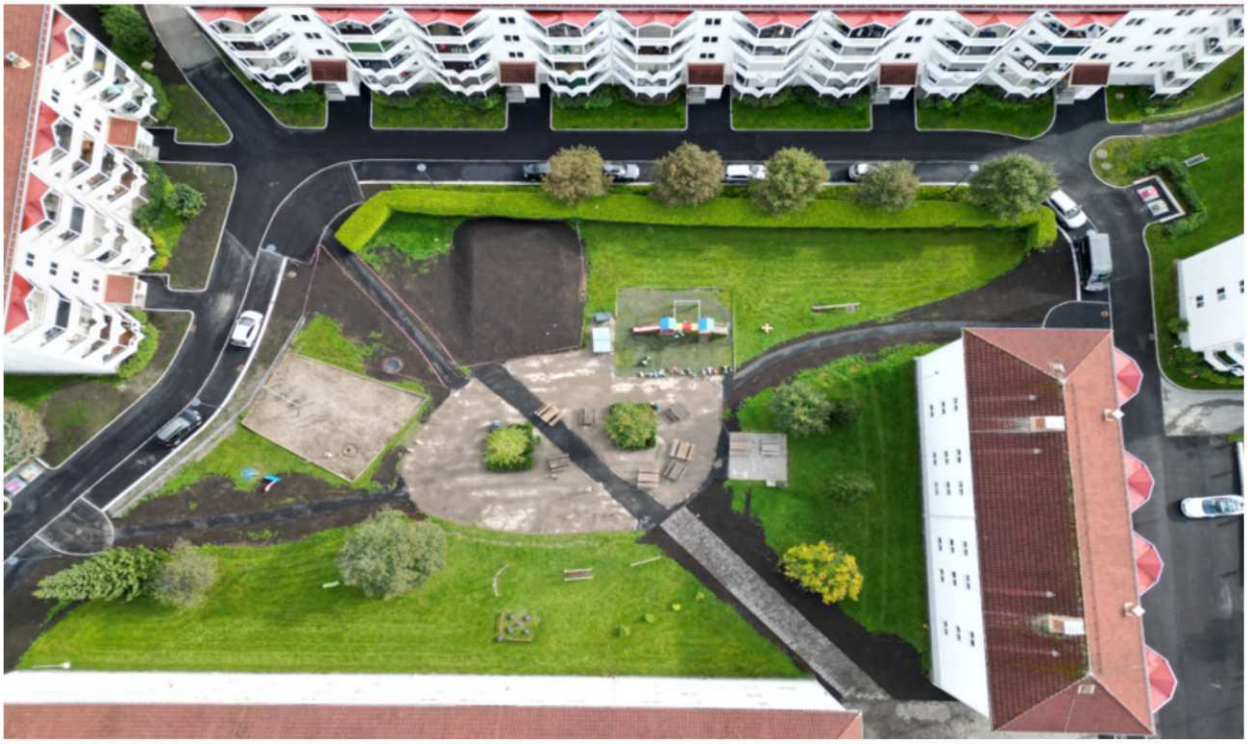
12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

OPPSAL BORETTSLAG

S.nr. 120
OPPSAL BORETTSLAG

Velkommen til ordinær generalforsamling i OPPSAL BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

Det holdes også et frivillig møte 20. mai kl. 18:00 , Oppsal Samfunnshus.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styret planlegger å avholde et beboermøte rett i forkant av den digitale avstemmingen. Dette for å gi beboerne mulighet til å stille spørsmål utenom kommentarfeltet i den digitale løsningen. Det vil også være mulig å å komme med benkeforslag eller forslag til kandidater under beboermøtet. Forslag må være styret i hende senest ved avslutning av beboermøtet. Det er ikke anledning til å endre forslag etter at stemmeperioden er startet.

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

Beboermøtet vil avholdes klokka 18:00 den 20. mai på Oppsal samfunnshus

Saker til behandling

1. Konstituering – Valg av møteleder

2. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

4. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

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

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

7. Valg av tillitsvalgte - Styret

8. Valg av tillitsvalgte - Delegerte til OBOS Generalforsamling

9. Valg av tillitsvalgte - Valgkomiteen

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

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

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

13. Forslag D) Valg (forslag fra 1092)

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styreleder Lars Hertaas som møteleder.

Sak 2

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler å bruke Ann-Christin Oveland.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

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

---

Sak 5

Godtgjørelser – Honorar til Styret for perioden 2026-2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 6

Godtgjørelser - Honorar til Valgkomiteen for perioden 2025-2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte - Styret

Viser til Valgkomiteens vedlagte innstilling.

Roller og kandidater

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

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

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

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

Vedlegg

1. Valgkomiteens Innstilling Oppsal Borettslag 2026.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte - Delegerte til OBOS Generalforsamling

Viser til valgkomiteens innstilling vedlagt i sak 7.

Roller og kandidater

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

- Randi Vollmerhaus
- Svein Arild Kjellemo

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

- Lars Hertaas

Sak 9

Valg av tillitsvalgte - Valgkomiteen

Viser til valgkomiteens innstilling vedlagt i sak 7.

Roller og kandidater

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

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

Sak 10

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag står det i husordensreglenes punkt 30 følgende:

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

Foreslås at siste setning endres slik at teksten blir slik:

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag står det i husordensreglenes punkt 16 følgende:

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

Foreslås at siste setning endres slik at teksten blir slik:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Forslag C) Isolering av fasadene (forslag fra 2095)

Forslag fremmet av:
2095

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

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

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

Følgende løsninger vil bli undersøkt

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

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

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

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

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

***

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Forslag D) Valg (forslag fra 1092)

Forslag fremmet av:
1092

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler deg å stemme MOT dette forslaget.

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

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

Forslag fremmet av:
2090

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Anbud skal innebære at:

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

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

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

Innsyn og åpenhet

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

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

Forretningshemmeligheter og taushetsbelagt informasjon kan unntas fra innsyn.

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. 0120 Oppsal BRL - Retningslinjer for styrearbeid.pdf

Sak 15

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

Forslag fremmet av:
2090

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. 0120 Oppsal BRL - Retningslinjer for styrearbeid.pdf

Sak 16

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

Forslag fremmet av:
2090

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre uavhengige og tillitsvekkende beslutninger foreslås følgende:

Ved anskaffelser over vedtatt terskelverdi skal:

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler derfor at du stemmer MOT forslaget.

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

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

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

Styret anbefaler derfor at du stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner ovenstående habilitetskrav for anskaffelser over vedtatt terskelverdi.

Vedlegg

7. 0120 Oppsal BRL - Retningslinjer for styrearbeid.pdf

Sak 17

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

Forslag fremmet av:
2090

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

8. 0120 Oppsal BRL - Retningslinjer for styrearbeid.pdf

Sak 18

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

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

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

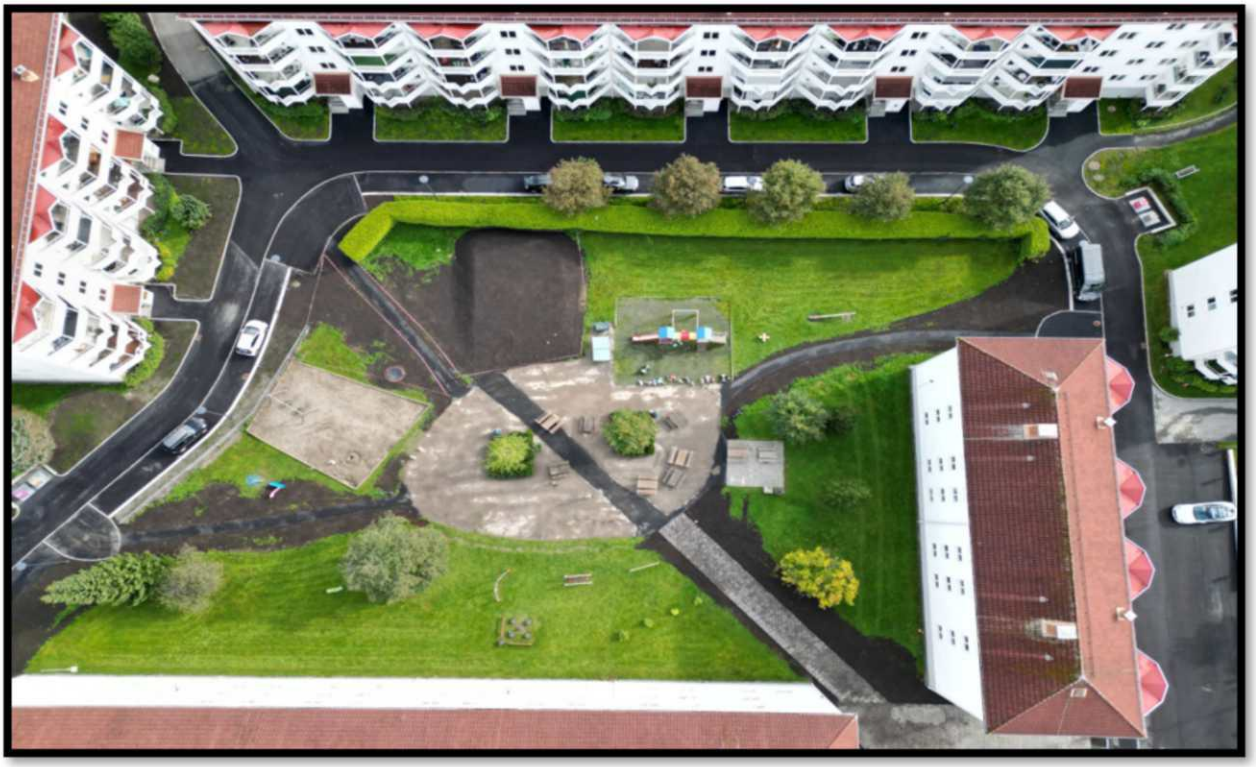
- For Forslag I) Tiltak i forbindelse med feilparkering (forslag fra styret)
- Mot Forslag I) Tiltak i forbindelse med feilparkering (forslag fra styret)

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

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

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

OVERSIKT VEDLEGG I SAKER



SAK 4

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

SAK 7

- **Valgkomiteens innstilling (vedlegg 4)**

SAK 14, 15, 16 og 17

- **Retningslinjer for Styrearbeid (vedlegg 5)**

Styrets Årsrapport for 2025

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

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

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

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

Konkret kan det blant annet nevnes at ved å sørge for å ha borettslagets bankinnskudd på den kontoen med høyeste mulig rente har vi fått omtrent 177 000 kr i ekstra renteinntekter i 2025 (bokført 1.1.26). Mye av dette skyldes oppsigelsen av garantert betaling fra OBOS slik at innbetalinger av felleskostnadene havner på borettslagets rentebærende konto (og ikke hos OBOS). Det igjen skyldes at de aller fleste beboere er flinke til å betale felleskostnadene i god tid før forfall - eller på forfallsdato.

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

Åpent styrekontor
Styret har noenlunde jevnlig hatt "åpnet styrekontor" gjennom året. Stort sett hver onsdag utenfor skoleferier og andre helligdager.
Åpent styrekontor har besøkende, og styret anser dette som en god kanal ut mot beboerne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I 2024 ble det plantet inn hekk rundt lekeplassen for å erstatte hekken som måtte delvis fjernes på grunn av arbeidene i veien rundt lekeplassen. Denne hekken hadde dog ikke den kvaliteten som var forespeilet og visnet. Dette ble reklamert på og ny hekke plantet.
Styret setter stor pris på tilbakemeldinger og innspill fra beboere vedørende uteområdene. Styret jobber kontinuerlig med å opprettholde de flotte uteområdene våre, men også fornye og forbedre der det er behov for det, og da kommer beboeres ønsker og innspill særlig til nytte.

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

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

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

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

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

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

Fjernvarme
Styret samarbeider godt med Oppsal vaktmestersentral for å optimalisere driften av fjernvarmesystemet. Det er flere som opplever utfordringer med tanke på varmen i leiligheten og styret oppfordrer de det gjelder til å ta kontakt. Kun slik kan vi se på hvilke muligheter det er for å bedre dette.

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

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

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

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

Vaskeriet er godt brukt.

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

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

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

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

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

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

Vaktmestersentralen
Styret har et godt samarbeid med Oppsal vaktmestersentral. Styret arbeider kontinuerlig for å bedre tjenestene som leveres borettslaget.
Borettslaget har de senere årene arrangert "vaktmesterdagen." En dag i september hvor vi gjør litt stas på våre vaktmestere.

Støy
Styret får jevnlig tilbakemeldinger fra beboerne som går på støy fra naboer. Dette er både kortvarig støy i forbindelse med oppussing, men også støy fra det å bo - det vil si tv, musikk, støy fra barn og så videre.
Våre leiligheter har ikke særlig til lydisolasjon og lyd sprer seg godt innad i blokka. Det er ofte slik at støy kan komme fra andre steder enn det en først tror.
Styret oppfordrer dermed alle til å vise hensyn med tanke på støy. Sørg for å varsle hvis du planlegger oppussingsarbeid eller fest.

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

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

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

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

Samtidig med takrehabiliteringen ses det også på å anlegge solceller.

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

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

OPPSAL BORETTSLAG
ORG.NR. 948544474, KLIENTNR. 120

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 08.04.2026
Styret i Oppsal Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-1 092 500
SUM STYREHONORAR	**-1 092 500**

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
VASKERI

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

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14

BYGNINGER

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

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

NOTE 15

REHABILITERING

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

Aktiveres i 2026

REHABILITERING II

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

Det vil komme flere kostnader vedr. solcellepanel i 2026

NOTE 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 14,86% deler av Oppsal Vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral og utgjør kr 4 110 682.
Selskapets andel i Oppsal vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

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

NOTE 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

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

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

NOTE 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

SUM AVDRAG	**42 059 758**

NOTE 22
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 26
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Oppsal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg 3 Alpha Revisjon AS55 Revisjonsberetning for årsregnskapet 2025 - Oppsal BRL.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 30.04.2026

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr.
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Vedlegg 3 Alpha Revisjon AS55 Revisjonsberetning for årsregnskapet 2025 Quasal BRL.pdf

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

Verifisert av
SIGNICAT
30.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

30.04.2026 09:44:46

Signaturmetode

BankID (NO)

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

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

Retningslinjer for styrearbeid i Oppsal borettslag

I styremøte er følgende retningslinjer for styrearbeid i borettslaget vedtatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for styrearbeid i Oppsal borettslag

I styremøte er følgende retningslinjer for styrearbeid i borettslaget vedtatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for styrearbeid i Oppsal borettslag

I styremøte er følgende retningslinjer for styrearbeid i borettslaget vedtatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for styrearbeid i Oppsal borettslag

I styremøte er følgende retningslinjer for styrearbeid i borettslaget vedtatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digital generalforsamling 2026

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

Generalforsamlingen åpnes 20.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.26
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 Konstituering – Valg av møteleder

Generalforsamlingen godkjenner styreleder Lars Hertaas som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Generalforsamlingen godkjenner Ann-Christin Oveland som protokollvitne og tellekorps.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og Årsregnskap for 2025

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte - Styret

Styremedlemmer for 2 år (kun 2 skal velges)

- [ ] Magnus Bjordal
- [ ] Svein Arild Kjellemo

Varamedlem for 1 år (kun 4 skal velges)

- [ ] Anders Pedersen
- [ ] Birgitte Elena Sætre
- [ ] Robin Leite Olaussen
- [ ] Tor Yngve Olsen

Sak 8 Valg av tillitsvalgte - Delegerte til OBOS Generalforsamling

Delegert (kun 2 skal velges)

- [ ] Randi Vollmerhaus
- [ ] Svein Arild Kjellemo

Varadelegert (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Hertaas

Sak 9 Valg av tillitsvalgte - Valgkomiteen

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Anne Rikstad
- [ ] Knut Cedervall
- [ ] Leif Holst

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag D) Valg (forslag fra 1092)

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

Generalforsamlingen godkjenner ovenstående habilitetskrav for anskaffelser over vedtatt terskelverdi.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For forslag i) tiltak i forbindelse med feilparkering (forslag fra styret)

☐ Mot forslag i) tiltak i forbindelse med feilparkering (forslag fra styret)

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

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

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

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 fra ordinær generalforsamling 2026 for Oppsal borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 258.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamling:

1. Konstituering – Valg av møteleder

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

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

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

2. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **187**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **70**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler å bruke Ann-Christin Oveland.

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

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

4. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner honorar til valgkomiteen for perioden 2025-2026 kr. 22 000 i tråd med tidligere års praksis.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Valg av tillitsvalgte - Styret

Viser til Valgkomiteens vedlagte innstilling.

Styremedlemmer for 2 år (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Magnus Bjordal
Svein Arild Kjellemo

Varamedlem for 1 år (1 år)

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

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

8. Valg av tillitsvalgte - Delegerte til OBOS Generalforsamling

Viser til valgkomiteens innstilling vedlagt i sak 7.

Delegert (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Svein Arild Kjellemo
Randi Vollmerhaus

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Hertaas (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Hertaas

9. Valg av tillitsvalgte - Valgkomiteen

Viser til valgkomiteens innstilling vedlagt i sak 7.

Valgkomitemedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Knut Cedervall
Leif Holst
Anne Rikstad

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

I dag står det i husordensreglenes punkt 30 følgende:

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

Foreslås at siste setning endres slik at teksten blir slik:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner endring i husordensreglenes punkt 30, slik det fremstår i innkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

I dag står det i husordensreglenes punkt 16 følgende:

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

Foreslås at siste setning endres slik at teksten blir slik:

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

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

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

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

Fremmet av: 2095

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

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

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

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

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

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

Følgende løsninger vil bli undersøkt

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

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

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

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

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

***

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

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR dette forslaget.

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

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

13. Forslag D) Valg (forslag fra 1092)

Fremmet av: 1092

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler deg å stemme MOT dette forslaget.

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

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

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

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

Fremmet av: 2090

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

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

Anbud skal innebære at:

- Oppdraget beskrives skriftlig

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

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

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

Innsyn og åpenhet

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

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

Forretningshemmeligheter og taushetsbelagt informasjon kan unntas fra innsyn.

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor å stemme MOT forslaget.

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

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

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

Fremmet av: 2090

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor å stemme MOT forslaget.

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

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

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

Fremmet av: 2090

For å sikre uavhengige og tillitsvekkende beslutninger foreslås følgende:

Ved anskaffelser over vedtatt terskelverdi skal:

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

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

Styret anbefaler derfor at du stemmer MOT forslaget.

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

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

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

Styret anbefaler derfor at du stemmer MOT forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner ovenstående habilitetskrav for anskaffelser over vedtatt terskelverdi.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **124**
Antall blanke stemmer: **71**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: 2090

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at du stemmer MOT dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner ovenstående krav til uavhengig vurdering ved finansiering (lån) over kr 5.000.000
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **110**
Antall blanke stemmer: **71**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

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

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

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

Styret ber derfor om å få mulighet til å få nødvendig verktøy for å håndheve de parkeringsreglene vi har i borettslaget. Styret ser for seg tiltak som å inngå en avtale med et parkeringsselskap og/eller anlegg fysiske hindre ved behov (ett slikt eksempel kan være etablereing av bom ved innkjøringen til den store parkeringsplassen ved tbanen, slik at det er kun de med parkeringsplass som får kjøre inn).

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **121**
Antall stemmer mot saken: **75**
Antall blanke stemmer: **62**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **54**
Antall stemmer for vedtak 2: **115**
Antall blanke stemmer: **62**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



INNKALLING Ekstraordinær generalforsamling 23.03.2026

S.nr. 120

OPPSAL BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i OPPSAL BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/120

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPSAL BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Hertaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mats Jon Narvestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Etablering av bergvarme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

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

Forslaget er avhengig av godkjennelse fra kommunen.

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

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

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

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

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

- Prosjektet vil ikke øke felleskostnadene.

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

Teknisk løsning:
Viser her spesielt til vedlagte dokumenter.

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

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

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

Saksgang videre:
Hvis generalforsamlingen vedtar forslaget vil følgende skje.

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

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

Konsekvenser:

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

Styret anbefaler at du stemmer FOR forslaget.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

dråpe

Oppsal Borettslag

0686 Oslo Dato: 11.03.2026

Pristilbud konvertering til bergvarmepumpe

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

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

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

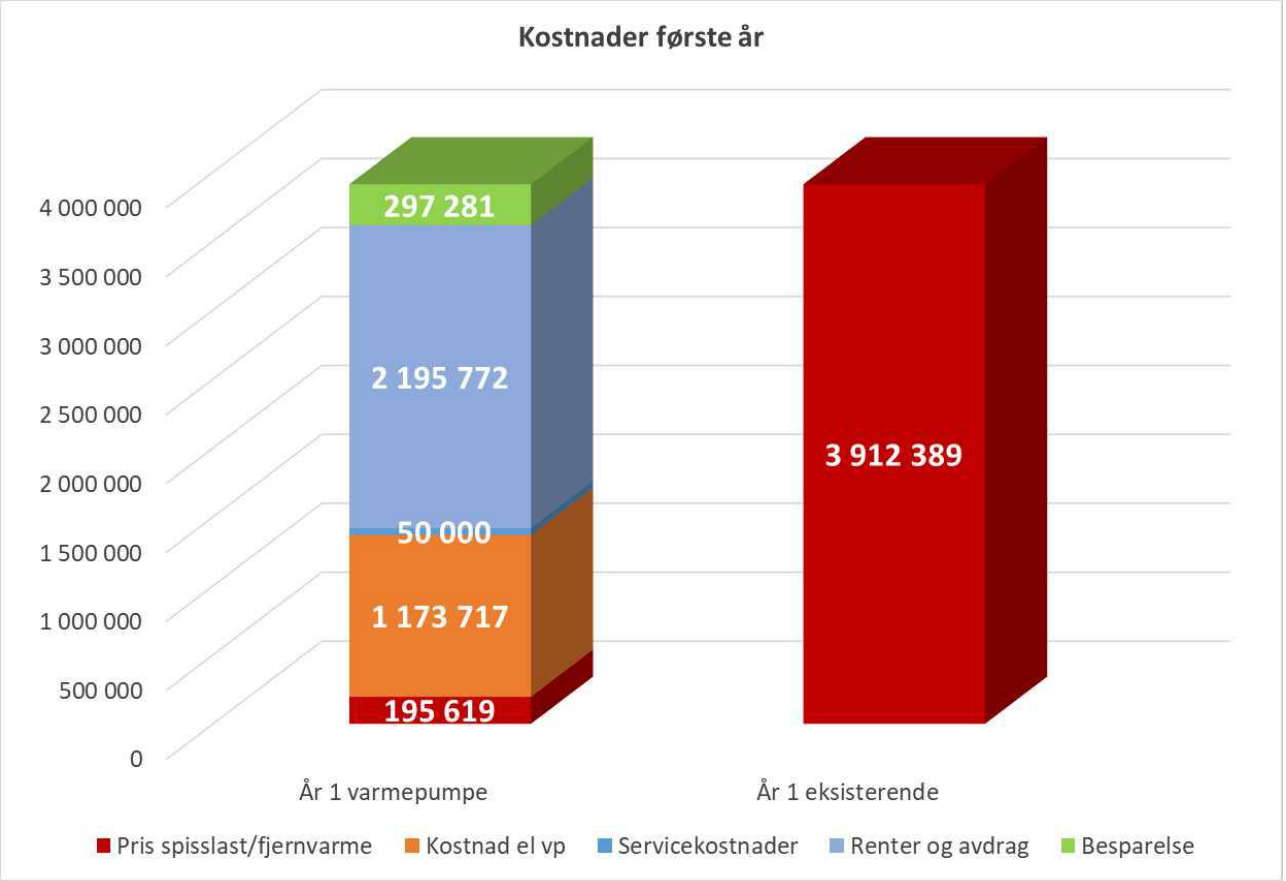
Vi håper vårt tilbud er av interesse og ser frem til å høre fra dere.

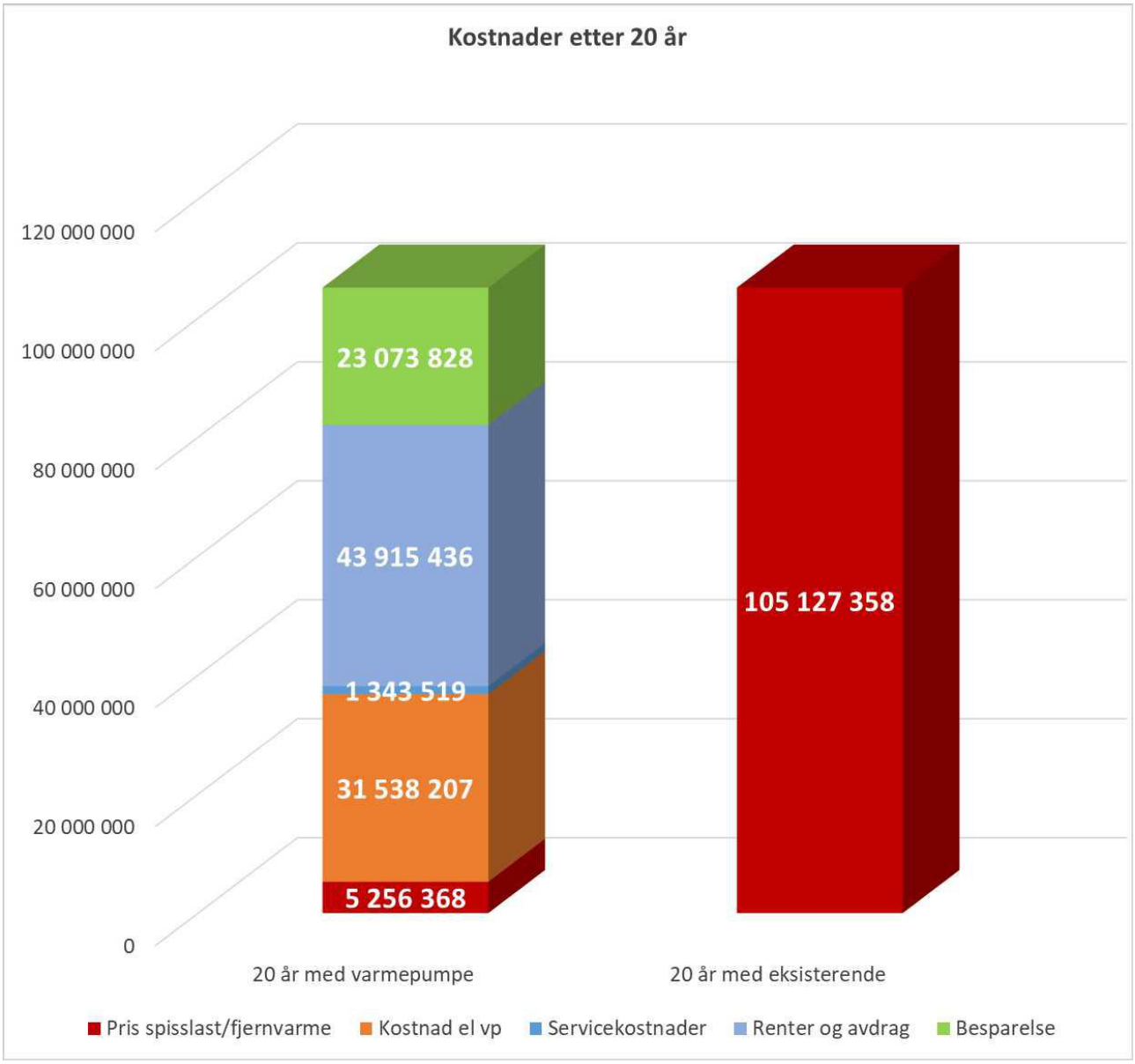
Med vennlig hilsen

Dråpe Entreprenør as
Thomas Myrdal

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

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.

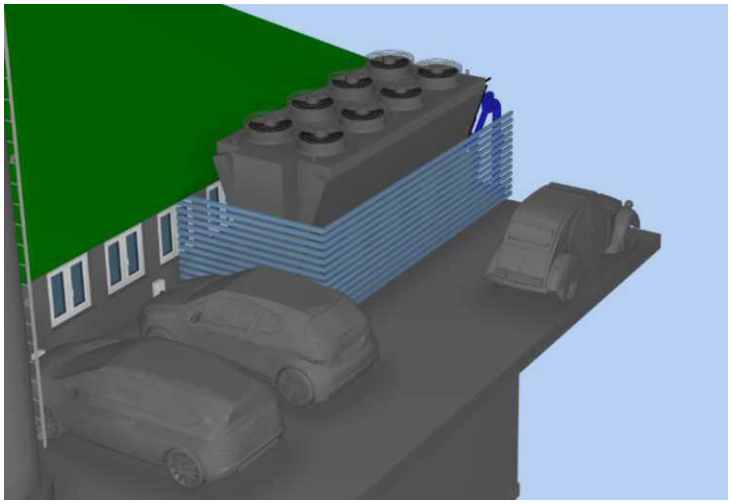
Eksisterende utstyr

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.

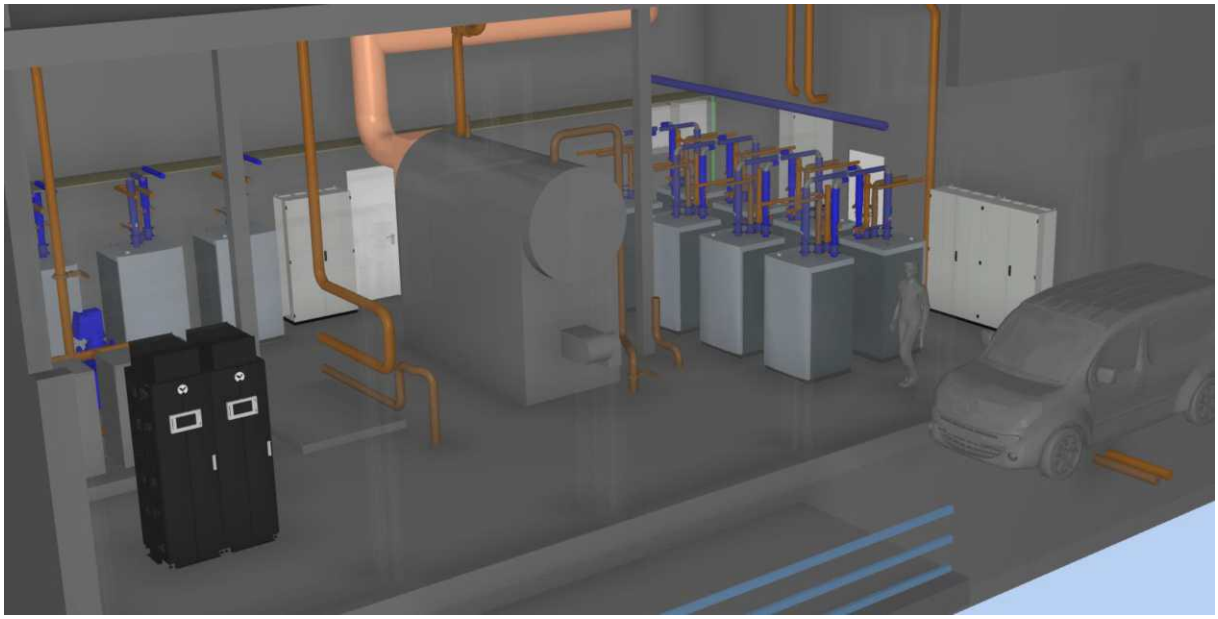
Styring av kompressor / levert temperatur.

- 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.





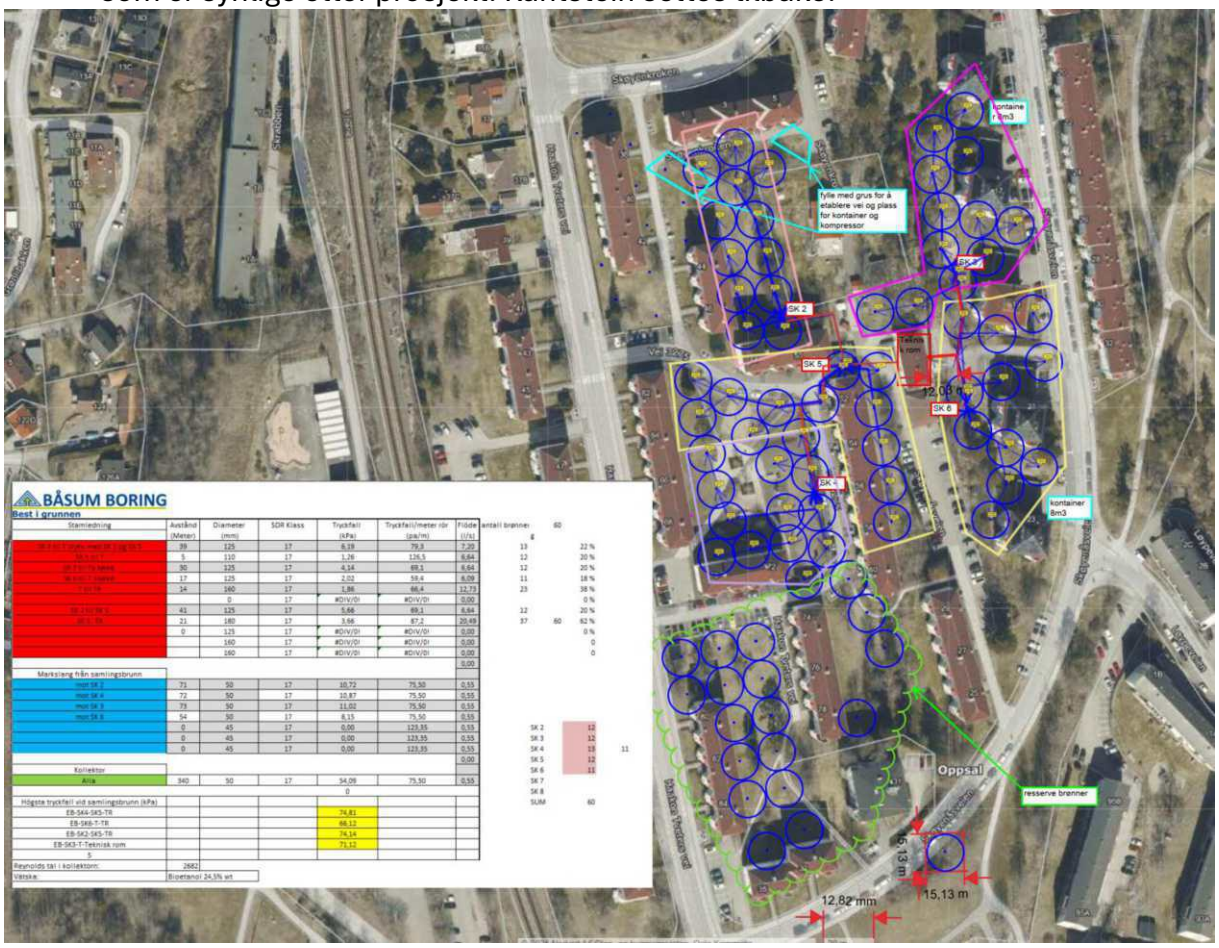
Bildene viser under og etter installasjon av 5 Mega XL i Københavngata 10, installert i 2022. Dette er maskiner vi er fornøyd med og drifter mange av. Hittil i 2025 har vi levert 29 Mega XL på diverse prosjekter.



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

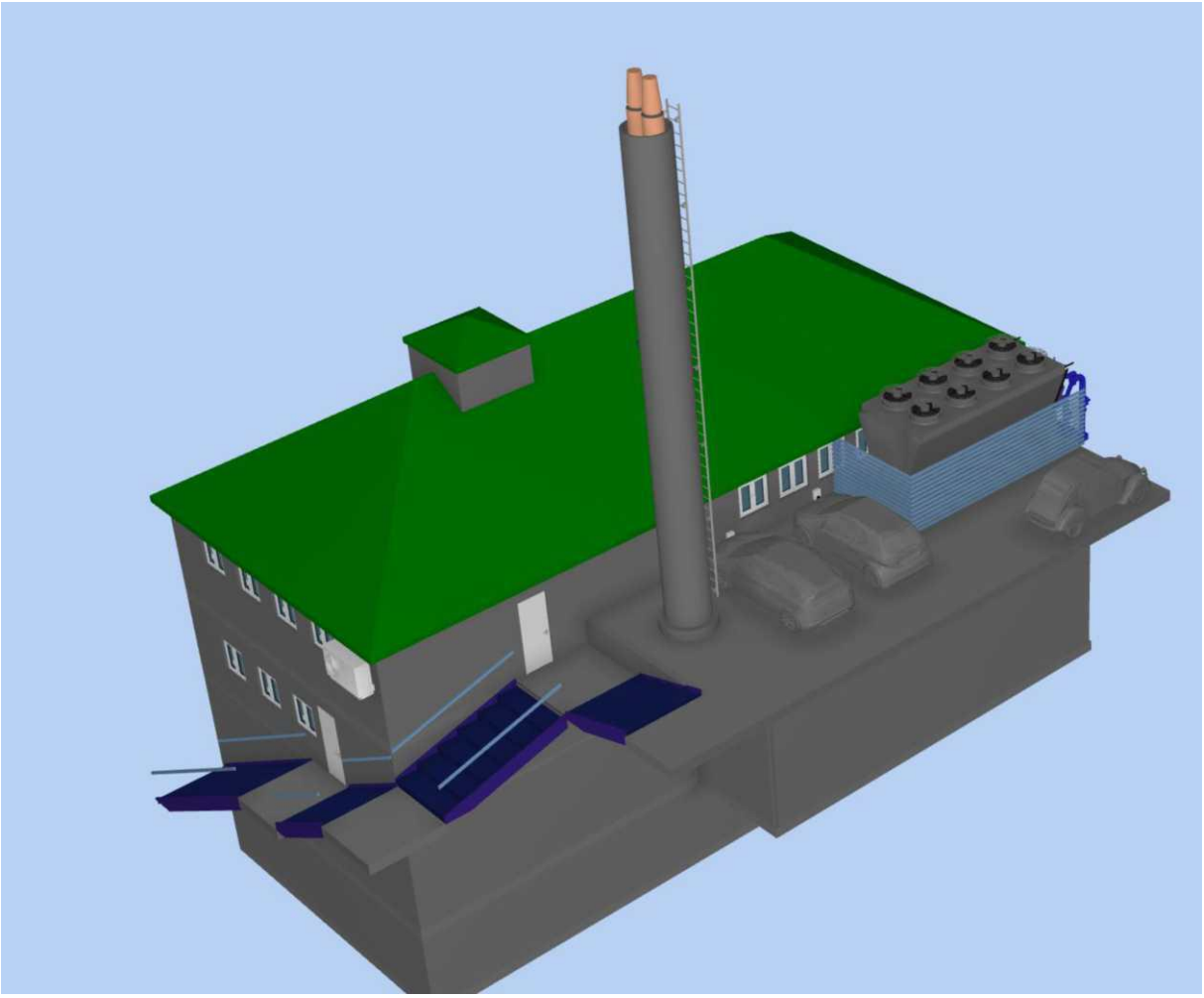
Tørrkjøler

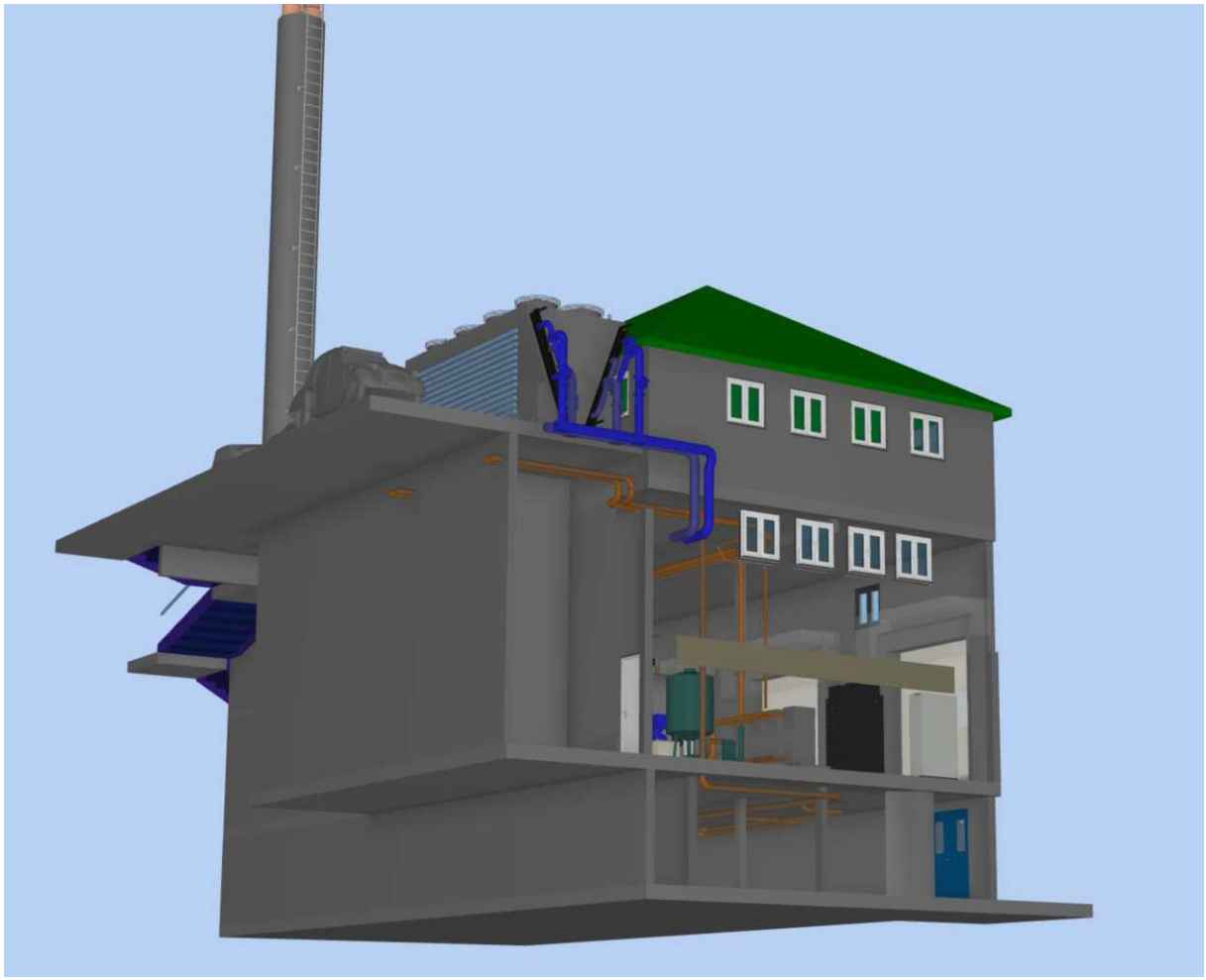
Tørrkjøler som vil være godt egne til dette prosjektet er fra ThermoKey, oppgitt effekt ved 20°C utetemperatur er 690 kW.

. 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

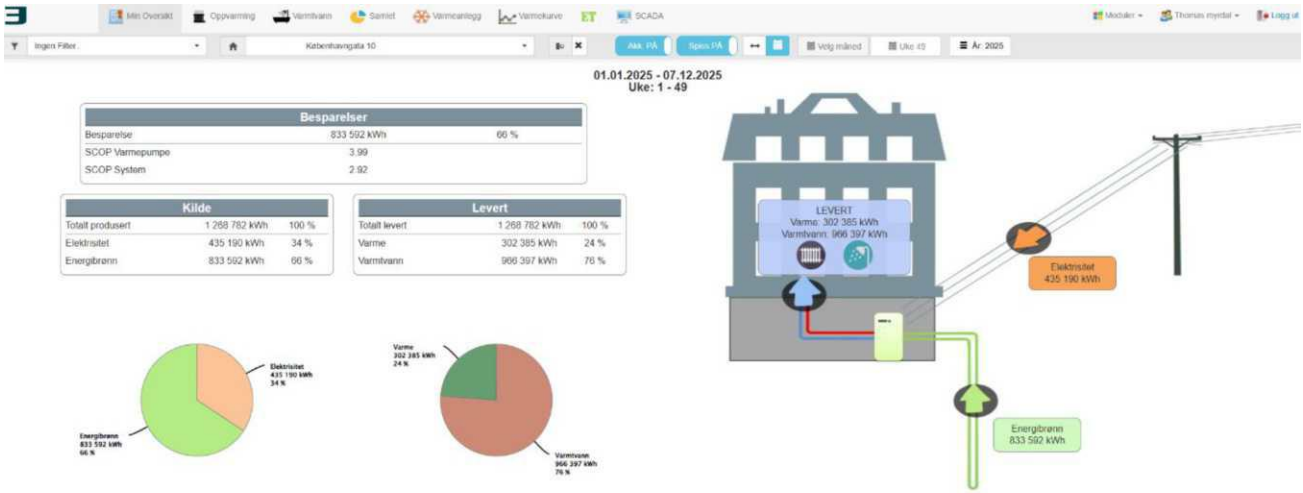
24 Pluss SD anlegg for overordnet styring og overvåking av anlegget.

- 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

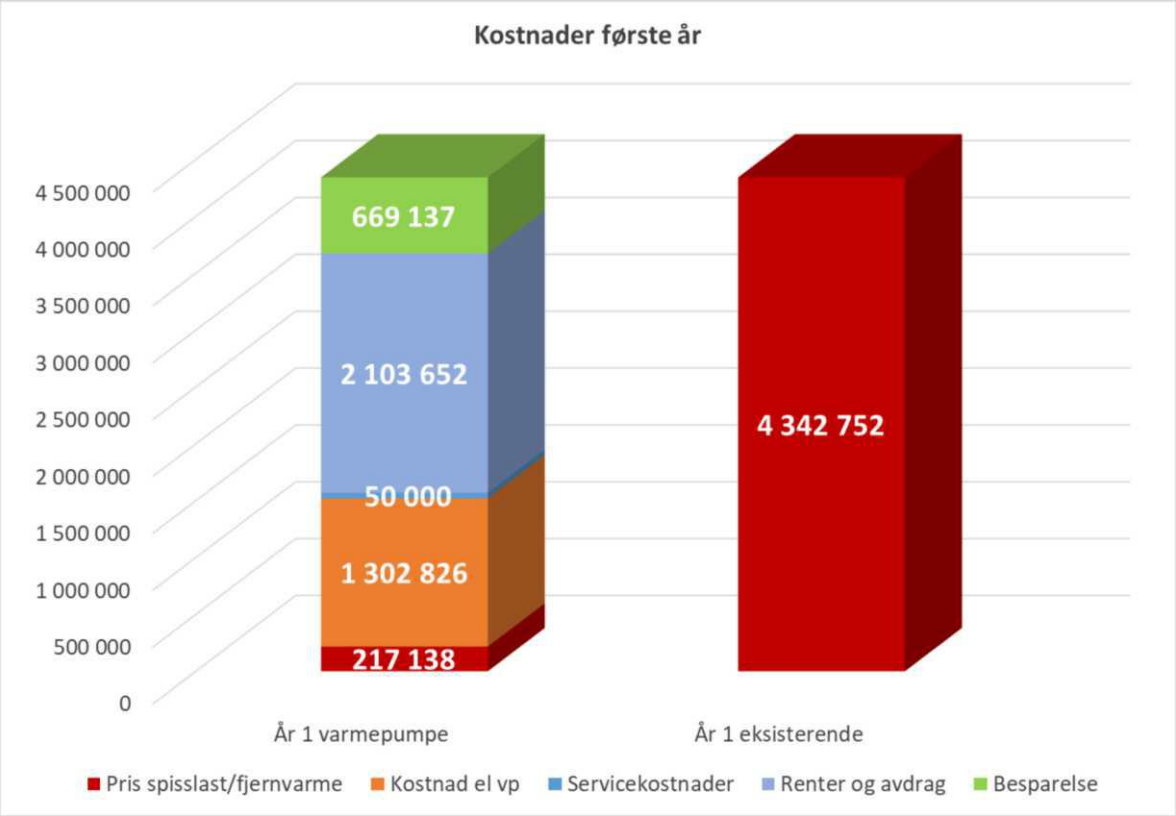
Historisk energiforbruk og besparelse

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

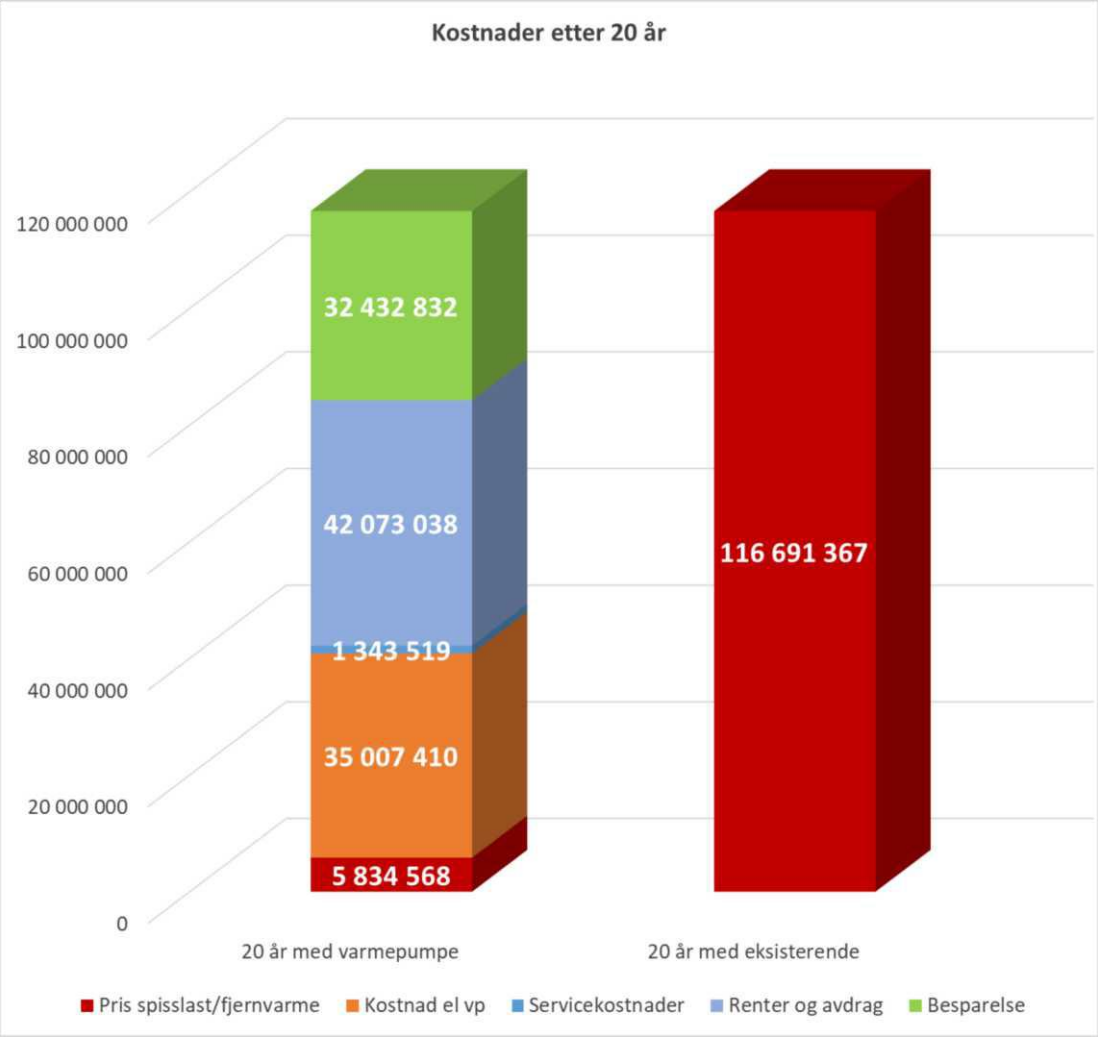
Verdier for økonomisk vurdering

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

Økonomi første år

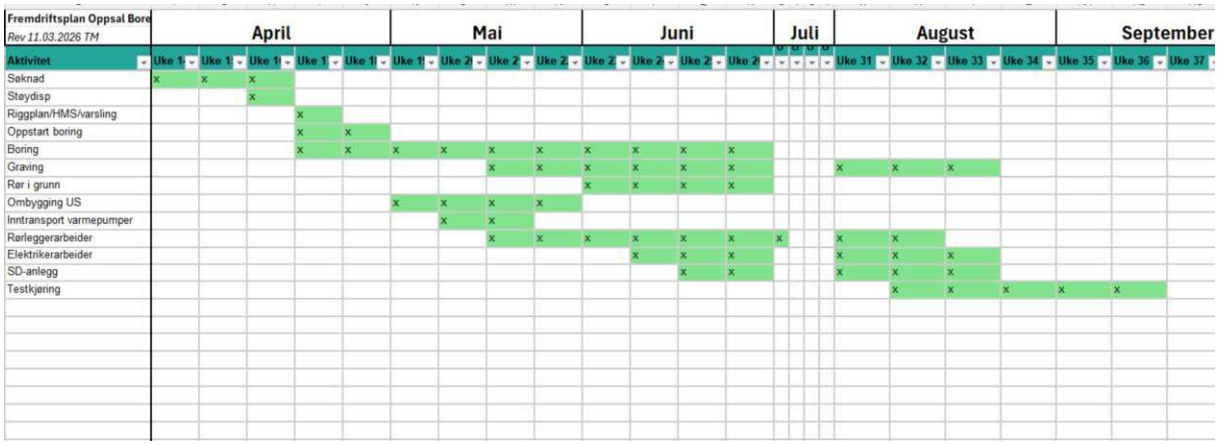


Økonomi 20 år



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%)**

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:
Haakon Tveters vei 40, 0686 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 238, andelsnr. 549 i OPPSAL BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260241

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Selma Nygaard Thorkildsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 979 77 514

E-post: selma.nygaard.thorkildsen@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.
