

FJORD EIENDOMSMEGLING AS  
v/Eirik Kjølstad Sandberg  
C/O Ö Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO  
E-post: eks@partners.no

7929791

120/1132

09.07.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.07.2024.

Boligselskap: 120 Oppsal Borettslag  
Organisasjonsnr: 948.544.474  
Andelseier: Gry Kristin Stubberud (bo)  
Leieobjektnr: 1132  
Adresse: Skøyenåsveien 25, 0686 OSLO  
Andelsnummer: 181  
Borettsinnskudd: kr 7.900,-  
Hjemmeside: <http://www.oppsalborettslag.no>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 56702814.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Endring av felleskostnader: Ingen planlagte økninger før budsjettbehandling for 2025 eller vedtak i generalforsamling mht. større vedlikeholdsprosjekter. Historikk: Styret har regulert felleskostnadene jevnt i tråd med forventede kostnader.
- Rehabilitering/større vedlikehold: GF2023 vedtok å utrede en større fasaderehabilitering, som vil få vesentlige konsekvenser på fellesgjeld og felleskostnader. Det er ellers lagt opp til noe vedlikehold, som man budsjetterer som større vedlikehold og finansierer delvis med låneopptak (se egen info under). Historikk: Generalforsamlingen i mai 2018 vedtok å gi styret fullmakt til å iverksette utskifting av vinduer, inklusivt lånevedtak. Prosjektet ble fullført september 2019
- Låneopptak: Styret tar høyde for låneopptak til å finansiere større vedlikehold og prosjekter i løpet av 2024. Rundt ca. 3 millioner inntil eventuelle vedtak i generalforsamling.
- 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 26 har mulighet for å lade elbil. I tillegg har borettslaget 11 ladeplasser for elbil (flyttes etter fullført lading). 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](http://www.oppsalborettslag.no) / <https://vibbo.no/oppsal>
- Boligselskapets e-postadresse: [oppsal@styrommet.no](mailto:oppsal@styrommet.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.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS05-98208296604 A		31.272.473,-	7 år 8 md.	12		Flyt	5,55%
* OBOS06-98208296612 A		12.923.925,-	18 år 7 md.	12		Flyt	5,45%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.166,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
416,-		3.577,-	7.149,-	79.822,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS05-98208296604	57.372,-	774,-
* OBOS06-98208296612	23.710,-	169,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.07.2024

#### Kapitalkostnader

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

#### Kontaktinformasjon:

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

#### Annen informasjon:

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

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Styret Oppsal Borettslag Skøyenåsveien 19, 686 OSLO, e-post: [styret@oppsalborettslag.no](mailto:styret@oppsalborettslag.no).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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 md. 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,-

### **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](mailto: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 annonseres 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.

- 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).

### 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](mailto: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](mailto: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. 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.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

**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 borettslaget 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 21.05.21

Hver enkelt andelseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir etterkommet. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt boområde. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til borettslaverne 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. Sjøppel skal sorteres og pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallshusene. Papir og papp kastes i egne innkast i avfallshusene. Alle søppelposer skal knyttes 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 containere 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 containere.
12. Sjøppel 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 termostatkraner på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi ca 22 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller."

14. Våre leiligheter har naturlig ventilasjon. Dette er et vanlig ventilasjonssystem i eldre boliger som våre. Dette systemet fungerer ved at det fra våtrom og kjøkken føres kanal opp over yttertak. På grunn av temperatur- og høydeforskjell skapes et undertrykk i leiligheten. Undertrykket trekker frisk luft inn i leiligheten gjennom ytterveggventiler 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 luftutsiftning, kan få sopp-, mugg- eller råteskader, da fuktigheten lagres i ytterveggene.

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

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

### **VASKERIET**

18. Vaskeriet er åpent hele døgnet alle dager.

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

### **PARKERING**

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

21. Borettslagets parkeringsplasser er forbeholdt de som leier disse. Parkering av biler er forbudt på borettslaget område utenom de oppmerkede parkeringsplassene. Overtredelse kan føre til borttauing uten varsel. Kortere opphold for av- og pålesing 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-/pålesing 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 brukers forhold gir saklig grunn til det. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om overlating av bruk. Søknad om bruksoverlating fremsendes gjennom forretningsfører.

## **DYREHOLD**

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

32. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

c. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, 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, luften dyner o.l. fra balkongene eller gjennom vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

# Vedtekter for Oppsal Borettslag

(org nr.948544474)

vedtatt på generalforsamling: 27.04.2006.

Endret på generalforsamling: 04.05.2010, 15.5.2013, 07.05.2015, 10.05.2016,  
09.05.2017, 21.05.2021, 24.05.2022, 09.05.2023

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Oppsal borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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 trygghet 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 én 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) Neker 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 én 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. Boret 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 én 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-antennar 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 naboileilighetene 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 karmen.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 godkjenning 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 utskifting 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 én 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 eiendommens 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 tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

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

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

#### **10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **10-5 Møterett**

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

#### **10-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **10-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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.



# Ekstraordinært årsmøte 2024

Oppsal Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. januar - 22. januar 2024

## Velkommen til årsmøte i Oppsal Borettslag

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/120>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Oppsal Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Lars Hertaas er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Marte Rostøl som protokollvitne og tellekorps ved behov.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

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

---

Sak 5

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

angående dette. Se denne lenken for ytterligere informasjon:

<https://vibbo.no/oppstal/nyheter/2023-10-19-oppsummering-fra-beboermote-angaende-etterisolering-mwuwyjiw>

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

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

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

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

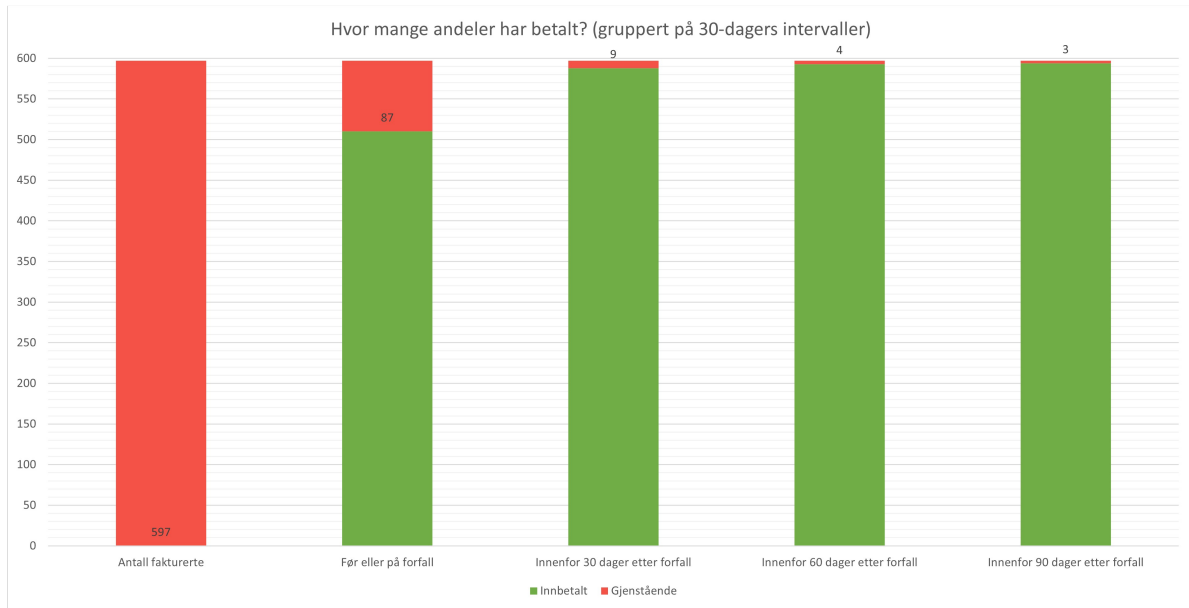
**Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.**

#### **Forslag til vedtak**

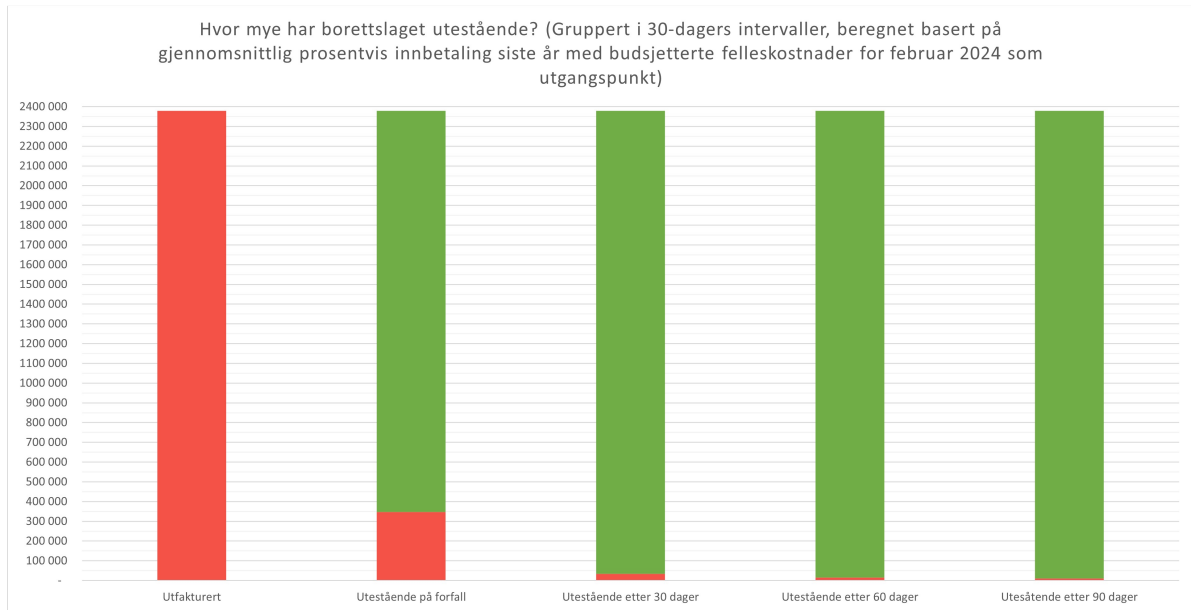
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å starte et forprosjekt i forbindelse med etterisolering av fasader og andre tiltak i den forbindelse

---

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



## Vedlegg 2 til sak 4. Fullmakt til å terminere avtalen med OBOS Factoring AS



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.01.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 22.01.24

Selskapsnummer: 120 Selskapsnavn: Oppsal Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Lars Hertaas er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Generalforsamlingen velger Marte Rostøl som protokollvitne og tellekorps ved behov.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

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

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

For

Mot

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

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

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Generalforsamling 2024

## Oppsal borettslag

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

# Velkommen til generalforsamling i Oppsal borettslag

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

## Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/120>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## BEBOERMØTE

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

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

## Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023
6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid
7. Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid
8. Godtgjørelser – Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
9. Valg av tillitsvalgte - Styret
10. Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av tillitsvalgte - Valgkomité
12. Forslag A) Gressklipping (styret, etter henvendelser fra beboere)
13. Forslag B) Angående ladestasjoner for elbil (leil.1125)

Sak 1

## **Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

---

Sak 2

## **Konstituering – Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

---

Sak 3

## **Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen som protokollvitne og tellekorps.

---

Sak 4

## Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

---

Sak 5

## Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

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

---

Sak 6

## Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

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

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

Styret håper på tilslutning til denne løsningen.

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 7

### **Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

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

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

Styret håper på tilslutning til tilleggshonoraret.

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 8

## Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte - Styret

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

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

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

### Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

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

### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nenad Bramovic  
Valgkomiteens kandidat (ny)

---

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

### Innstilling

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

## Roller og kandidater

### Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

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

---

Sak 12

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å endre rutiner for gressklipping på borettslagets område.

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

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping

---

Sak 13

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

Forslag fremmet av:

1125

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

**Endring er nødvendig**

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

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

### **Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

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

### **Forslag til vedtak**

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

---

# Styrets Årsberetning for 2023

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

## Styrets arbeid

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

Styret sendte ut over 4200 eposter fra vår postkasse i 2023.

I tillegg kommer alt av henvendelser på VIBBO samt internkommunikasjon mellom de tillitsvalgte.

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

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

## Boligmassen

De første blokkene ble ferdig for innflytting for 70 år siden. Første innflytting var i mars 1954.

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

EU sitt energidirektiv vil påvirke oppgavene styret fokuserer på de neste årene. Dette vil følge et eget løp og informeres om i valgte kanaler, også fysiske beboermøter.

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

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

Styret har også gjennom flere år vært klar over økende utfordringer med måker i borettslaget. Styret har fortsatt søkelys på dette på grunn av de mange tilbakemeldingene som kommer fra beboere, blant annet ved at man ikke lengre kan benytte sin balkong eller at man ikke lengre tør å gå ut i perioder på grunn av aggressive måker. I tillegg gjør måkene, og andre fugler, skade på eiendommen som koster penger.

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

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

### **Solceller og batteri**

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

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

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

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

### **Uteområder**

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

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

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

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

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

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

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

### **Sykkelparkeringshus**

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

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

### **Kommunen**

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

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

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

### **Kommunikasjon**

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

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

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

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

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

## **Brebånd og TV**

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

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

## **Vaskeri**

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

Vaskeriet har en reservasjonsløsning som kan benyttes:

<http://vaskeri.oppsalborettslag.no> eller du kan dukke opp å vaske med de maskinene som er ledig.

Styret oppfordrer til å bruke vaskeriet.

## **Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

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

### **Sosiale aktiviteter**

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

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

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

### **Oppsal vaktmestersentral**

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

Styret anser Oppsal vaktmestersentral som en viktig og god støtte i det arbeidet som styret utfører.

De har også mulighet for å påta seg oppgaver direkte ovenfor beboere og således fakturere direkte.

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

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

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

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

### **Økonomi og felleskostnader**

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

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

### **Planer fremover**

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

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

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

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

## Valgkomiteen

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

## Styret og Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Oppsal Borettslag

Borettslaget består av 597 andelsleiligheter.

Oppsal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948544474, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

## Gårds- og bruksnummer:

144 1015  
146 238 og 239

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS (PwC).

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak diverse tilskudd til tiltak.

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

### **Styrets vurdering av borettslagets økonomiske situasjon**

Styret viser til sin redegjørelse under styrets arbeid for detaljer.

Styret mener borettslagets driftes forsvarlig, med fokus på riktig felleskostnadsnivå basert på borettslagets forventede kostnader.

Styret har fokus på å gjennomføre hensiktsmessige tiltak for å opprettholde et godt vedlikeholdsnivå på byggmassen, og imøtekomme offentlige krav knyttet til dette.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Oppsal Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er regulert iht.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Oppsal Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i Oppsal Vaktmestersentral.

De som ønsker ytterligere informasjon om sentralen, kan henvende seg til styret for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

# ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 277 440</b>	<b>949 917</b>	<b>3 277 440</b>	<b>1 598 810</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 726 210	-3 177 054	-7 553 000	1 821 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	418 141	155 371	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		1 512 690	-2 655 126	0	0
Fradrag økning tomtverdi veiprojekt		-5 148 035		0	0
Fradrag rehabilitering	16	-4 379 941		0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-1 807 589	-469 051	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	16 000 000	41 736 460	0	2 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-11 345 627	-33 277 019	11 428 000	-3 542 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 329	-1 814	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		346 850	15 755	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 678 630</b>	<b>2 327 522</b>	<b>3 875 000</b>	<b>799 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 598 810</b>	<b>3 277 439</b>	<b>7 152 440</b>	<b>2 397 810</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 209 371	7 374 958		
Kortsiktig gjeld		-1 610 561	-4 097 519		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 598 810</b>	<b>3 277 439</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

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

**BALANSE**

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

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

**Lars Hertaas /s/**

**Svein Arild Kjellemo /s/**

**Randi Vollmerhaus /s/**

**Mai Elise Solberg /s/**

**Magnus Bjordal /s/**

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-22 700
Strøm el-bil	-1 800
Strøm motorvarmer	-1 120
<b>SUM TOMME LEIEFORHOLD</b>	<b>26 241 599</b>

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

Tilskudd Enova	139 624
Miljøtiltak	161 859
Nettinnbetalinger	4 959
Nøkler	9 400
Tilskudd fra Oslo kommune	156 000
Utleie	14 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>486 142</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-101 520
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-101 520</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

Prosjektledelse – Obos Prosjekt	-72 780
Andre konsulenthonorarer – Brakon (Etablering ny andelsleilighet)	-12 329
Administrasjon - Oslo kommune	-7 220
Albretsen & Groshennig AS og OVS SA (taksikring og sykkelparkeringshus)	-1 625 015
Sosial infrastruktur - Infravelo AS (barnevognhus)	-146 875

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 864 219**

Drift/vedlikehold bygninger	-487 881
Drift/vedlikehold VVS	-57 092
Drift/vedlikehold elektro	-87 614
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-424 073
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-159 931
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 712
Drift/vedlikehold brannsikring	-239 400
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-107 378
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 343
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 395
Kostnader dugnader	-36 019

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 559 055**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 980 253
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-1 723 166
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 703 547</b>

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

Inntekter	60 647
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>60 647</b>

**SUM VASKERI 60 647**

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

Elektrisk energi	-599 709
Fjernvarme	-4 004 777
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 604 486</b>

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

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

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

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

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 530 593
OBOS-banken	-119 727
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-296 682
Andre rentekostnader	-284
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 947 286</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.144/bnr.1015 M. flere

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

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

Solcelle ovf kto 111	-4 379 941
Ny leilighet	1 142 436
Tilskudd fra Oslo kommune	-171 000
Solcelle	4 550 941
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>1 142 436</b>

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

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

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

**NOTE: 18****AKSJER OG ANDELER**

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

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-37 736 460	
Nedbetalt tidligere	2 864 678	
Nedbetalt i år	3 175 927	
		-31 695 855

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-4 000 000	
Økning i år	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 816	
Nedbetalt i år	7 988 184	
		0

Grønt lån i OBOS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	181 515	
		-11 818 485

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-43 514 340</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

<b>SUM AVDRAG</b>		<b>11 345 626</b>
-------------------	--	-------------------

---

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

Opprinnelig 1959	-2 837 800
Oppskrevet i 1972	-1 410 985
Tilbakeført oppskrivning 1972	1 410 985
Øket tidligere leil. 1066/1086 i 1988	-9 800

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 847 600</b>
----------------------------	-------------------

---

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

Avsetning bomiljøtiltak	-126 197
-------------------------	----------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-126 197</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 847 600
Pantelån	43 514 340
Påløpte avdrag	292 723
<b>TOTALT</b>	<b>46 654 663</b>

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

Bygninger	73 752 941
Tomt	7 507 659
<b>TOTALT</b>	<b>81 260 599</b>

**NOTE: 23****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 15,76 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral og utgjør Kr 2 787 221,-

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

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

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

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

# Annen informasjon om borettslaget

## Forsikring

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

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

## Forkjøpsrett

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

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

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



Til generalforsamlingen i Oppsal Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

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

Oslo, 16. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 120 Selskapsnavn: Oppsal Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

For

Mot

#### Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

For

Mot

#### Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen som protokollvitne og tellekorps.

For

Mot

#### **Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede**

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

For

Mot

#### **Sak 5 Årsrapport og Årsregnskap for 2023**

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

For

Mot

#### **Sak 6 Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid**

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

For

Mot

#### **Sak 7 Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid**

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

For

Mot

#### **Sak 8 Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen**

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

For

Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte - Styret**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Magnus Bjordal

Svein Arild Kjellemo

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

Ellen Margrethe Lunde

Live Maria Støen

Nenad Branovic

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 2 skal velges)

Randi Vollmerhaus

Svein Arild Kjellemo

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Nenad Bramovic

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte - Valgkomité**

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

Alexandra Gundstrøm Berg

Anne Rikstad

Knut Cedervall

**Sak 12 Forslag A) Gressklipping (styret, etter henvendelser fra beboere)**

Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping

For

Mot

**Sak 13 Forslag B) Angående ladestasjoner for elbil (leil.nr. 1125)**

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

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2024 for Oppsal Borettslag

Organisasjonsnummer: 948544474

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. januar kl. 08:00 til 22. januar kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 227.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Lars Hertaas er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 182

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder.

Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Marte Rostøl som protokollvitne og tellekorps ved behov.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 181

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 181

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

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

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 188

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

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

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

angående dette. Se denne lenken for ytterligere informasjon:

<https://vibbo.no/oppsal/nyheter/2023-10-19-oppsummering-fra-beboermote-angaende-etterisolering-mwuwyjiw>

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

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

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

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

Styret anbefaler deg å stemme FOR forslaget.

**Forslag til vedtak:**

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **163**

Antall stemmer mot vedtaket: **29**

Antall blanke stemmer: **35**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll signert av:

**Lars Hertaas /s/**  
Styreleder/Møteleder

**Marte Rostøl /s/**  
Protokollvitne

# Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024 for Oppsal borettslag

Organisasjonsnummer: 948544474

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 10:00 til 16. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 237.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamling:

## 1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 171

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 66

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Konstituering – Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Lars Hertaas som møteleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 170

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 66

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

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

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Tor Yngve Olsen som protokollvitne og tellekorps.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 164

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 73

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

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

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

Generalforsamlingen godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 168

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 69

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 154

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 82

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

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

### Styrets innstilling

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

Økningen er basert på at styret har overtatt arbeidsoppgaver som ble satt ut til OBOS forvaltning i forbindelse med at tidligere kontormedarbeider sluttet. Arbeidsoppgavene besto i å godkjenne andelsoverføringer (kjøp og salg av leiligheter i borettslaget), samt å administrere parkeringsplassene borettslaget leier ut (tildele nye leietagere og så videre). Styret gjennomgikk økonomien og arbeidsprosessene rundt dette arbeidet og så at

dette medførte høye kostnader for borettslaget. Samtidig som det var noe styret kunne gjøre. I 2022 kostet dette arbeidet borettslaget over 100 000 kroner. I 2023 tok styret over dette arbeidet fra 1. mai.

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

Styret håper på tilslutning til denne løsningen.

**Forslag til vedtak:**

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 149

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 75

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Godtgjørelser – Honorar til styret for ekstraordinært styrearbeid

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

### Styrets innstilling

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

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

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

Styret håper på tilslutning til tilleggshonoraret.

**Forslag til vedtak:**

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 143

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 73

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Godtgjørelser –Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

**Forslag til vedtak:**

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 145

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 79

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Valg av tillitsvalgte - Styret

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

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

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Magnus Bjordal (143 stemmer)

Svein Arild Kjellemo (140 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Magnus Bjordal

Svein Arild Kjellemo

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nenad Branovic (143 stemmer)

Ellen Margrethe Lunde (142 stemmer)

Live Maria Støen (140 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nenad Branovic

Ellen Margrethe Lunde

Live Maria Støen

## 10. Valg av tillitsvalgte - Delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Arild Kjellemo (142 stemmer)

Randi Vollmerhaus (141 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Svein Arild Kjellemo

Randi Vollmerhaus

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Nenad Bramovic (146 stemmer)

## 11. Valg av tillitsvalgte - Valgkomité

### Innstilling

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

### Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Cedervall (143 stemmer)

Aleksandra Berg (141 stemmer)

Anne Rikstad (141 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Cedervall

Alexandra Berg

Anne Rikstad

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

Forslag om å endre rutiner for gressklipping på borettslagets område.

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

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

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

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen stemmer for forslag om endrede rutiner for gressklipping

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 167

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 60

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Fremmet av: 1125

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

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

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

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

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

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

Endring er nødvendig

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

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

## Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 129

Antall stemmer mot vedtaket: 25

Antall blanke stemmer: 83

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

**Lars Hertaas /s/**  
Møteleder (Styreleder)

**Tor Yngve Olsen /s/**  
Protokollvitne



## 37252

Gnr.146 bnr.179 m. fl, - Skøyenåsen - Oppsal Byplanrådet vedtar bebyggelsesplan for felt W og U som vist på kart

37252 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 26.08.1952

**Vedtatt av:** Byplanrådet

**Vedtaksdokumenter:** [195203196](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





## 42956

Vedtatt regulering av kvartalsvei ved Haakon Tveters vei, i 8 meters bredde som vist på kart

42956 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 12.06.1956

**Vedtatt av:** Byplanrådet

**Vedtaksdokumenter:** [195603063](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg  
SKØYENÅSVEIEN 25

Dato: 09.07.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86494595  
7929794

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.146 BNR. 238

---

Vi viser til bestilling av 20240708 for SKØYENÅSVEIEN 25.

## **GNR. 146 BNR. 238**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.10.1953.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**46166 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



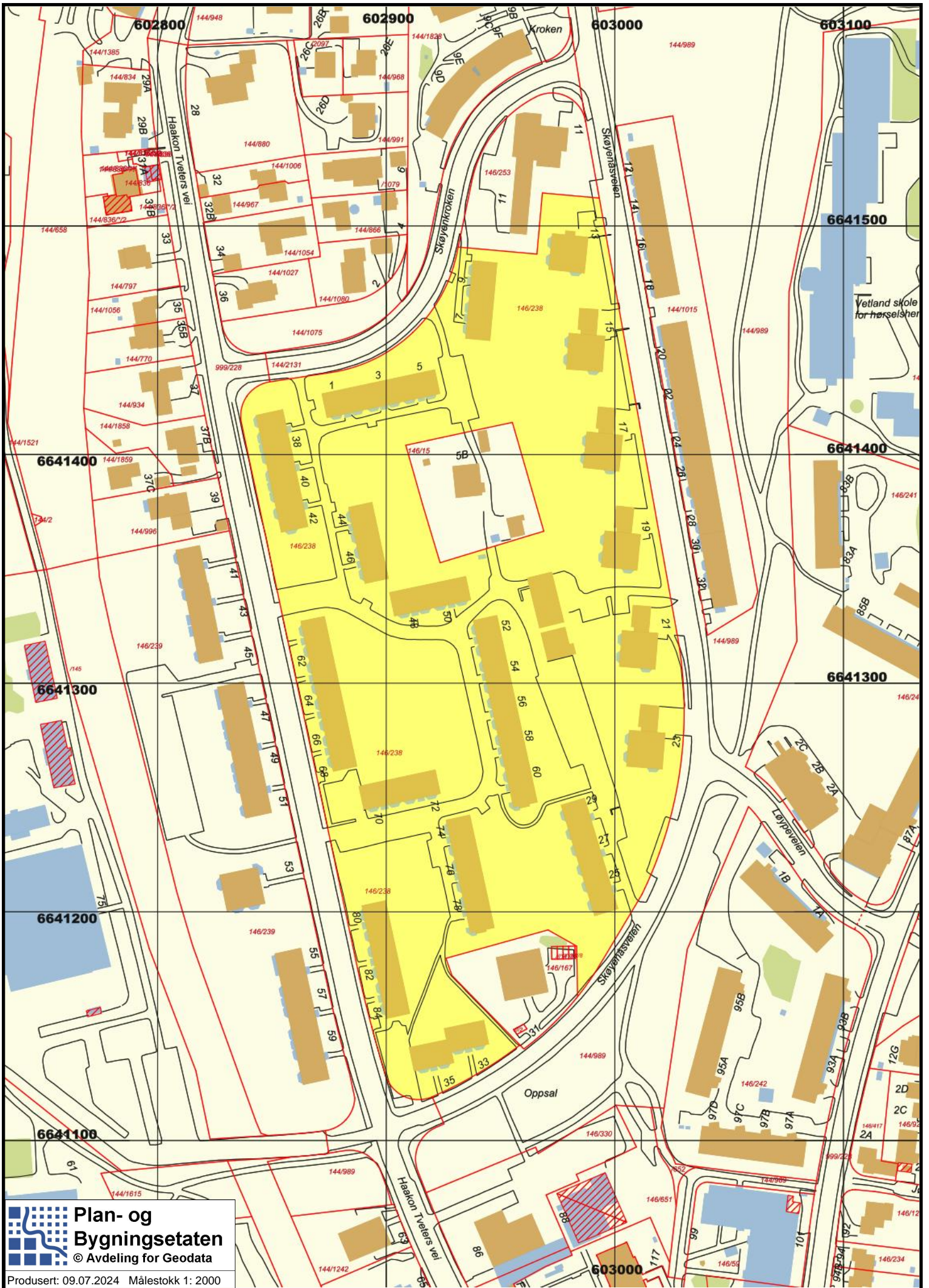
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



# Nabolagsprofil

Skøyenåsveien 25 - Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 184 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Løypeveien Linje 58, 78A, 78B	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Oppsal Linje 2, 3	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Bryn stasjon Linje L1	5 min 🚶 2.8 km
🚶 Tveita T-bane, buss	6 min 🚶 2.8 km
🚶 Helsefyr T-bane, buss	8 min 🚶 3.9 km

## Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.) 573 elever, 34 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	21 min 🚶 1.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 🚶 3.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

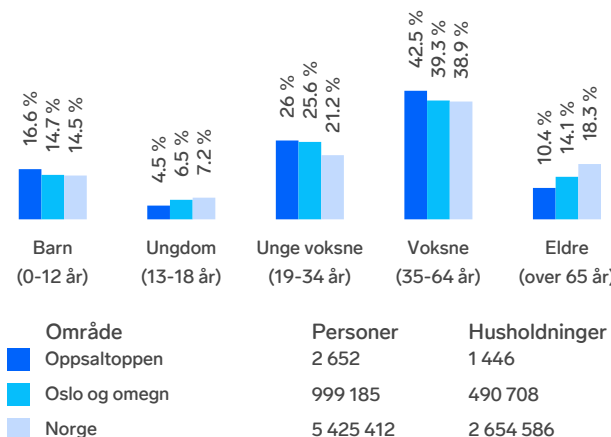
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	3 min 🚶 0.3 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 150 barn	4 min 🚶 0.3 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 år) 71 barn	4 min 🚶 0.3 km

## Dagligvare

Meny Oppsal	4 min 🚶
Coop Prix Østmarkveien PostNord	5 min 🚶 0.4 km

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



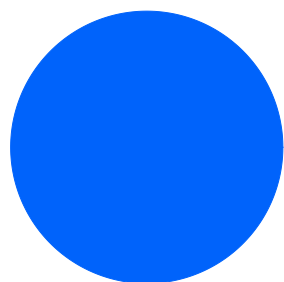
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

Oppsal skole	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Skøyenåsen skole, ballbinge	6 min
Ballspill	0.4 km
Mudo Ulsrud	16 min
Manglerud bad	25 min

## Boligmasse



■ 99% blokk

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

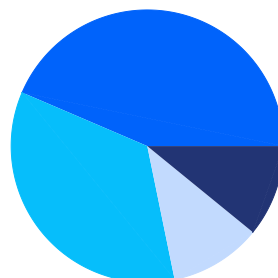
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Oppsal Senter	2 min
Boots apotek Oppsal	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 44% i barnehagealder  
■ 35% 6-12 år  
■ 11% 13-15 år  
■ 11% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

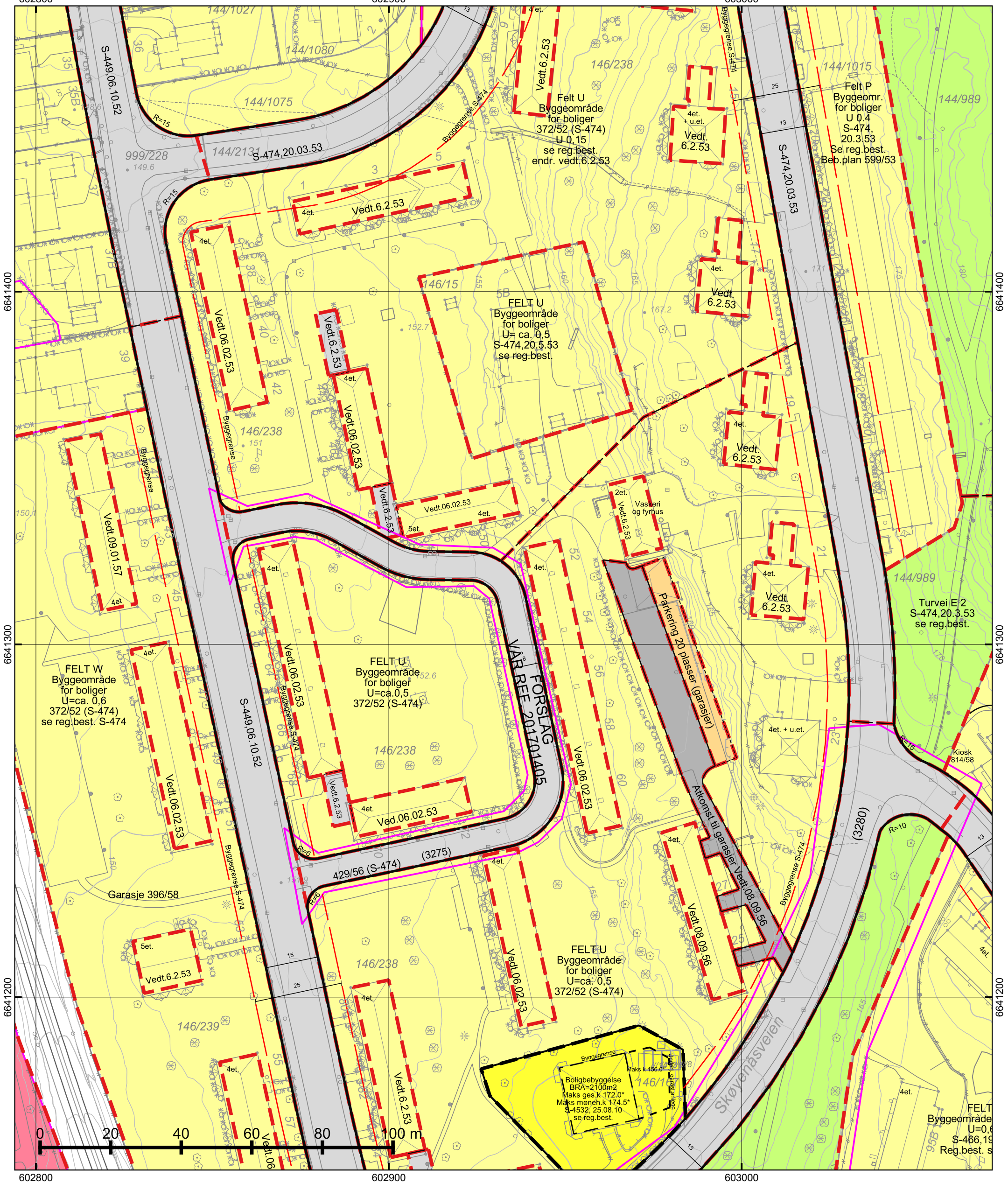
54%

■ Oppsaltoppen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand


		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



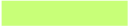
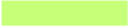

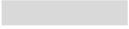



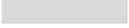



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 09.07.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 132177/ 86494595	Deres ref.: 61898/ EIKJSA	
	Adresse: SKØYENÅSVEIEN 25	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 146/238		

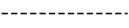
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

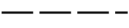
 1110 - Boligbebyggelse


- - - - - RpBestemmelseGrense


 70 - Felles avkjørsel


 71 - Felles parkering


 312 - Fortau

 913 - Formålagrensning


 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

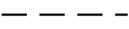
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

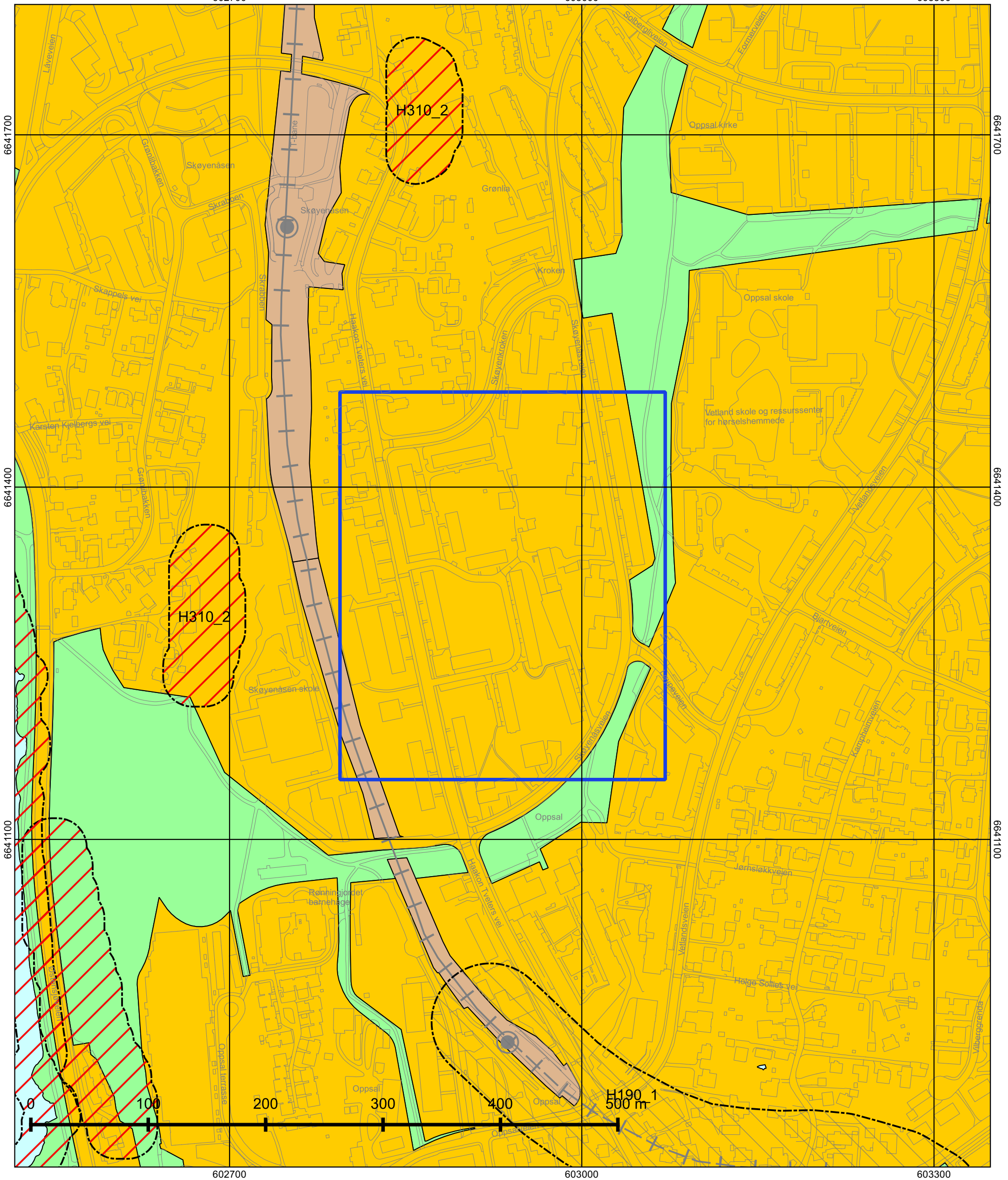
 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

602700

603000

603300



602700

603000

603300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.07.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 132177/86494595

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

## S-474

Reguleringsplan for Skøyen - Oppsal - Ulsrud (gnr.144 bnr.1 og 989, gnr. 146 bnr. 179, gnr. 145 bnr. 7 m.fl.)

**Vedtaksdato:** 20.03.1953

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [195301470](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

**Knytning(er) mot andre planer:** V060253, V170756, V100355, V230154, V110853, 38855, 84554, V031262, V050957, 86654, 75764, 15763, V200664, V301154, 35257, V081156, 12161, 3060, 74553, 38458, V160161N2, 71561, V070294, V151157N2, V050656, V180753, 42956, 6053, V020562, V301058, V161058, 35354, V040557, 57455, 21875, 13755, 38558, V091062, V271153, 59953, V230376, V090157, 37252, 82655, 20953, V231182, V230157, 16793, V081154N2, V080956, 19460, V010654, V010654N2, 74355, 83356, V050254, V250853N2, V010604N3, V070704N2, 48153

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Se reg. best. i sak Vedt.01.06.2004 Nr.3 v010604n3.doc med endrede reguleringsbestemmelser for HELLERUDSVINGEN 1 MFL. OG HELLERUDFARET 12 MFL. Gnr. 144 bnr. 1037 og 1045**

Regulering av gnr. 144, bnr. 1 mfl., Søndre Skøyen og gnr. 146, bnr. 179 m.fl., Oppsal, Oslo.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - W og tallene 1 - 5 og 8 - 15. Utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I - IV. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4). Industriarealene er avmerket på planen. (ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal fram til midte av tilstøtende lokal vei eller spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal.

De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender. (felt A -W og 1 - 5 og 8 - 15).

For disse gjelder følgende særbestemmelser:

- 1) På feltene A -W skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3 - 5 etasjer. På feltene 1 - 15 skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etg.  
Byplanrådet kan dog vedta bebyggelsesplan for felt 5 og hvoretter feltet skal kunne bebygges med blokker og utnyttelsesgraden økes til ca. 0,50.
- 2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
- 3) Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1.500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger plasseringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
- 4) Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjenning av byplanrådet.  
Byplanrådet kan nekte oppført gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlige små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
- 5) I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngås et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom o.l.

§ 3. Forretningsstrøk. (felt I).

For dette gjelder følgende særbestemmelser:

- 1) Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
- 2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
- 3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignede anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse. (felt II, II og IV):

For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall:

§ 5. Industriarealer.

For disse gjelder følgende særbestemmelser:

- 1) Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningens høyde maks 3 etasjer.
- 2) Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.

- 3) Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen av parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parkering.

Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihager inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Fellesbestemmelser:

I forbindelse med byggeanmeldelse for de enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

- § 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

- § 9. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

- § 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter:

Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

Bravida Oslo og Akershus AS  
Postboks 103 Økern  
0509 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200007486-13  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Kjell Grønseth

Byggeplass: SKØYENÅSVEIEN 12

Eiendom: 144/1015

Tiltakshaver: Oppsal Brl. S.120

Adresse: Skøyenåsveien 19B, 0686 OSLO

Søker: Bravida Oslo og Akershus AS

Adresse: Postboks 103 Økern, 0509 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske  
installasjoner

---

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Endring

Na Stephansen  
For avdelingsleder

Kjell Grønseth  
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

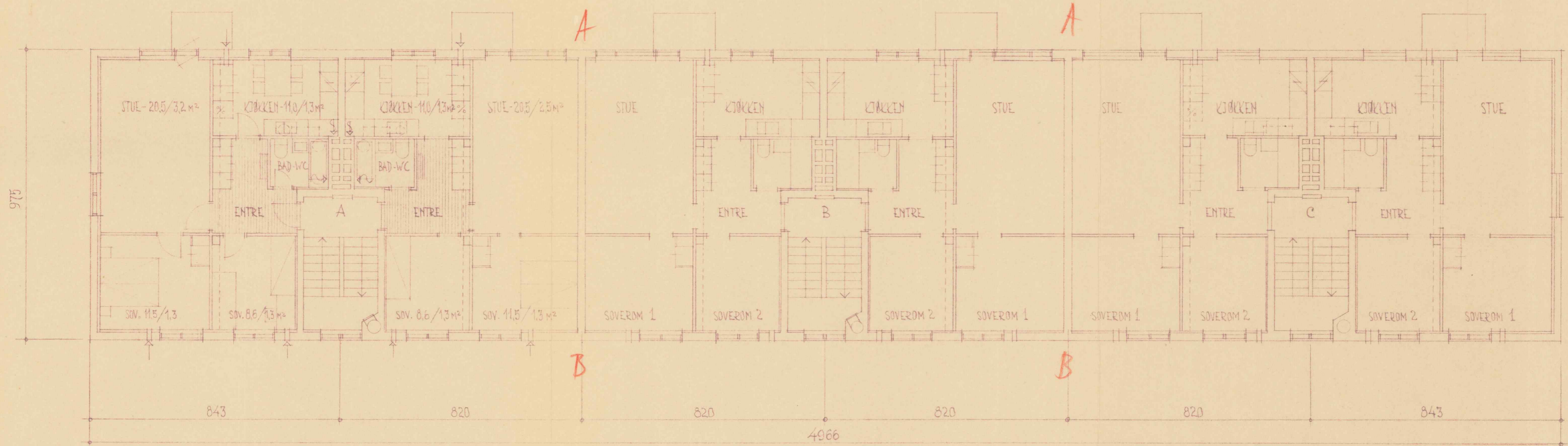


Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Endring  
Internett:  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



03544

2

146/1

OBOS ANLEGG 216 OPPSAL

OSLO • 2.5.56  
MÅL • 1:100

BLOKK XXII  
PLAN AV 1, 2, 3. OG 4. ETASJE

HELGE B. THAMS  
ARKITEKT M.M.A.L.

56024



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEIEN 5 III \* 4172 00

**KOPI**

Oslo, den 30. nov. 1962.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted  
Gnr. 146, bnr. 1, Skøyenåsveien.

Arbeidets art  
Boligblokk.

Bygningens art  
Nybygg.

Byggherre  
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder  
Arkitektene Helge B. Thams og Arne Bjønness, Drammensvn. 6, Oslo.

Ansvarshavende  
Murmester Josef Andresen, Bernh. Getzgt. 3, Oslo.

Journalnr.

56/3544

Avsluttende synsforretning

27/11-62.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør  
T. Busch



Oslo kommune



Ansvarshavende:

Oppsal Brl. v/Tormod Jensen  
Skøyenåsveien 18

0686 OSLO

Ylvisåker, Øystein Olav  
Lidarende 3

1364 HVALSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910103475	93/54456

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	29. oktober 1993

Arbeidssted : 146/0238 Skøyenåsveien 25-29, Bl. 22  
Byggherre : Oppsal Brl. v/Tormod Jensen, Skøyenåsveien 18, 0686 OSLO  
Arbeidets art: BL. 22, BALKONG - BOLIGBLOKK

## FERDIGATTEST

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygning vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Øst

Tore Berntzen  
Seksjonsleder

Anders Sundt  
Avd.ing.II

**Utskifting vinduer**  
Arbeids art

Arbeidssted Skøyenåsveien 25,27 og 29	Matr.nr. Gnr.146, bnr.238	J.nr. 86/302
--	------------------------------	-----------------

Byggherre

Oppsal Borettslag  
Haakon Tveters vei 88 B

0686 OSLO 6

Ansvarshavende

Siv.ing. Johan Kr. Bø  
c/o Fagbygg AS  
Ole Deviks vei 14

0666 OSLO 6

AS/bs

Dato 4.september 1987.

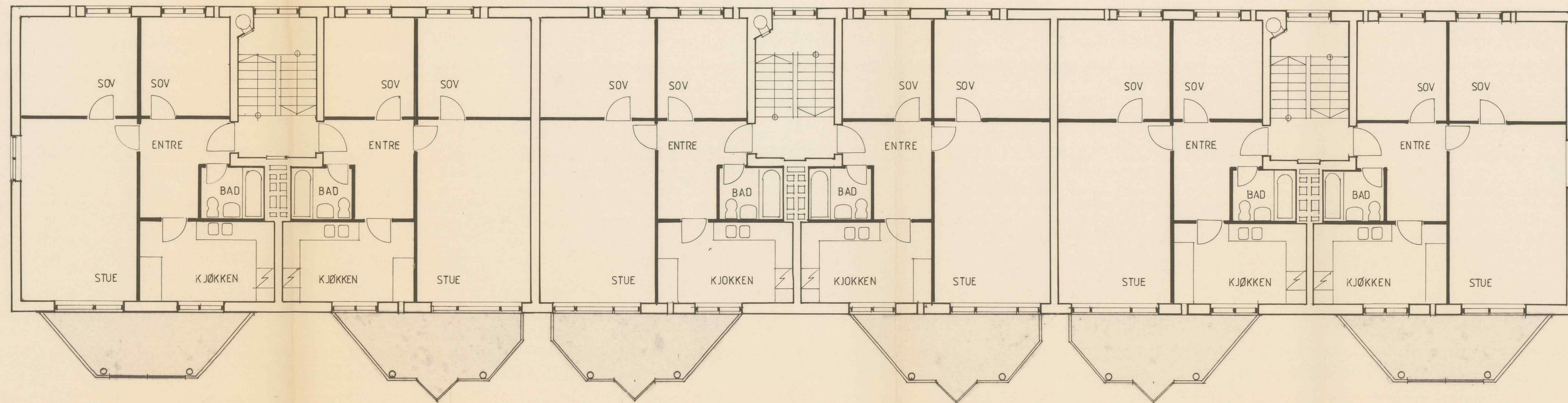
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

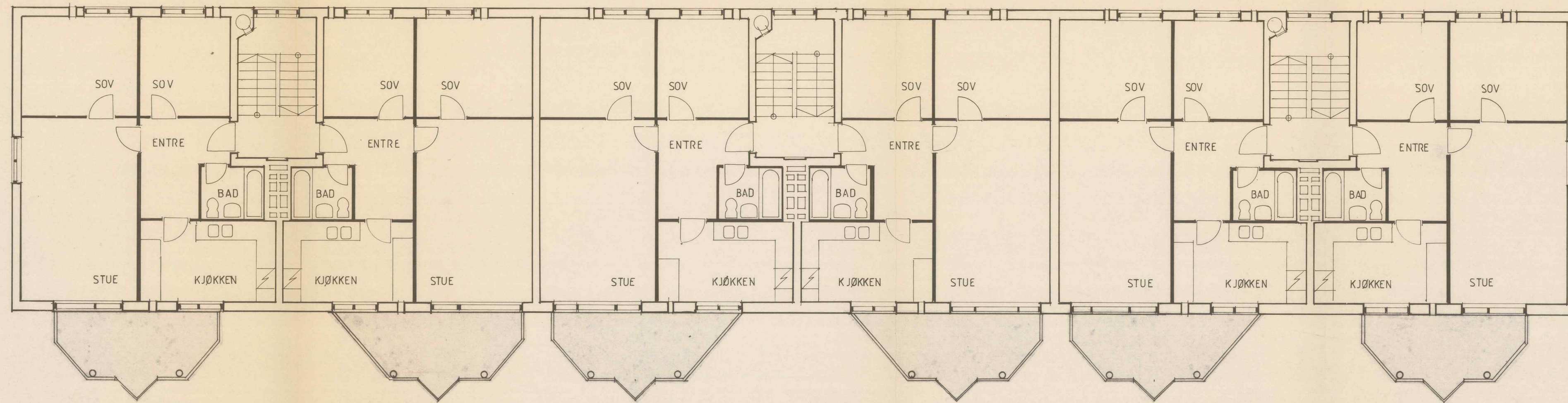
Bygningsinspektør

A.Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



PLAN 3. OG 4. ETASJE



PLAN 1. OG 2. ETASJE

1

78.22.1

BLOKK NR: <b>XXII</b>	TYPE:	FARGE:	BALKONG TYPE:
--------------------------	-------	--------	---------------

	OPPSAL BORETTSLAG		DATO: 15.11.91 MÅL: 1:100 SIGN:
	SJUR MIDDELTHON MOE ARKITEKT MNAL NPA		REV: TEGN NR:
	HEGGELIVN. 52 0375 OSLO 3		TLF. 52 35 56 FAX 52 58 50



## V060253

Bebyggelsesplan for feltene U og W er i henhold til instruks godkjent som vist på kart

V060253 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [195303053](#)

**Vedtaksdato:** 06.02.1953

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

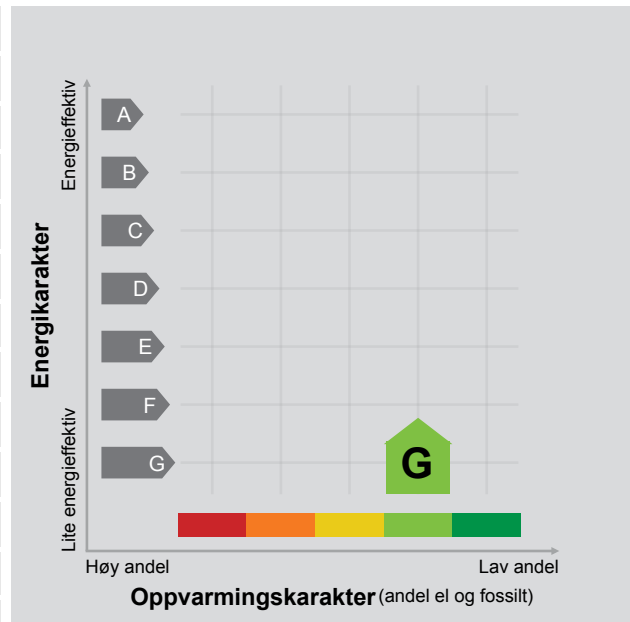
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

# ENERGIATTEST

Adresse	Skøyenåsveien 25
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80332777
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d1c9745a-627e-4f60-a805-853a46347377
Dato	09.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ CHARLOTTE GABRIELSEN



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1956
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	64
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skøyenåsveien 25  
Postnummer: 0686  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0101  
Dato: 09.07.2024 8:42:07  
Energimerkenummer: d1c9745a-627e-4f60-a805-853a46347377

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 146  
Bruksnummer: 238  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80332777

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	68 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	64 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	64 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	64 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	154 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	1,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,75 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,30 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	217,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.11.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Joakim Larsen

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	239,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	309,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 911 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	357,98 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	20 334 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	357,98 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 911 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 695 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	18 216 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 911 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	37,8 %
--------------------------------------	--------

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skøyenåsveien 25  
0686 OSLO  
Gnr./Bnr.: 146/238  
Andelsnr. : 181  
Oslo kommune

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 75 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 75 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 02.08.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	02.08.2024
Referansenummer	15059780
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-24-0156
Hjemmelshaver/selger	Petter Stubberud Solberg
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Petter Stubberud Solberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	28.08.2024 13:37

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Skøyenåsveien 25
Postnummer/sted	0686 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	146/238
Andelsnr.	181
Borettslag / Sameie	Oppsal Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 46200 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1958		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Oppsal borettslag beliggende på Oppsal i Oslo kommune. Borettslaget består av 370 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Felles tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte innerveier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligblokk over fire etasjer samt kjeller og loft. Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur/betongkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein. Tak med valmtaksform i trekonstruksjoner tekket med takstein. Skillende dekker av betongkonstruksjoner. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra 2019 utvendig kledd med metallplater. Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 2019 utvendig kledd med metallplater. Oppvarming med radiatorer. Naturlig ventilasjon.

Leiligheten ligger i byggets første etasje med adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en bod på loft.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



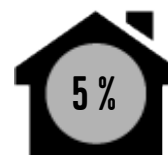
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		4		4	
		Bod			
1. etasje	65			65	9
	Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom				Balkong
Kjeller		6		6	
		Bod			
SUM	65	10		75	9
<b>Total bruksareal: 75 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Bod i kjeller er oppmålt til 6 m<sup>2</sup> (BRAe).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 8 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m<sup>2</sup>.

Balkong er oppmålt til 9 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten inneholder 65 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom


Bad fra 2016. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights og malt flate. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt skap ved siden av servant. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører og veggmontert dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg. Fordelerskap for rør-i-rør system.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Ventilasjon | Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og hjelpesluk i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Overflater gulv | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser under vegghengt skap. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.


 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredningen fra ukjent årstall med profilerte fronter. Benkeplater av laminat og nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, stekeovn, vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2 Ventilasjon | Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.


Overflater vegger | Tapet har løsnet ved ventil. Utbedring kan iverksettes ved behov.


Innredning | Det er registrert avflassing og svelling på benkeplate ved skap under oppvaskkum. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser i entré. Veggflater med malt tapet. Himlingsflater med malt betong. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med radiatorer.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 <b>TG 2</b>	Overflater gulv	<b>TG2 gjelder:</b>  Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.  Til informasjon:  Det er lagt ny laminat i stue og på soverom etter befaringsstidspunktet.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av skader/slitasje. Utskiftning kan iverksettes ved behov.

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Etasjeskille av betong.  
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetmåling

 <b>TG 2</b>	Skjevhetmåling	Største målte avvik er målt i stuen. Avviket er målt til 7 mm.
--	----------------	--

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør i kobber plassert i kjøkkenbenk.  
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.  
Varmtvannsbereder på 116L fra 2001 plassert under kjøkkenbenk.  
Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

### TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

### TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

I stue er takhøyden målt til 2,50 meter og på bad er takhøyden målt til 2,21 meter.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei  
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger (dødsbo):

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent  
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent  
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert .

### TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det observeres løse ledninger på soverom ved stue og over entrédør. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson.

Sprukket støpsel i stue. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson.

# Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller


## Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra 2019 utvendig kledd med metallplater.  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 2019 utvendig kledd med metallplater.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt overbygget balkong på 9 m<sup>2</sup>. Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk av mur og glass. Rekkverkshøyde er målt til 83 og 134 cm. Gulvflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Fremlagt, signert og datert 30.06.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



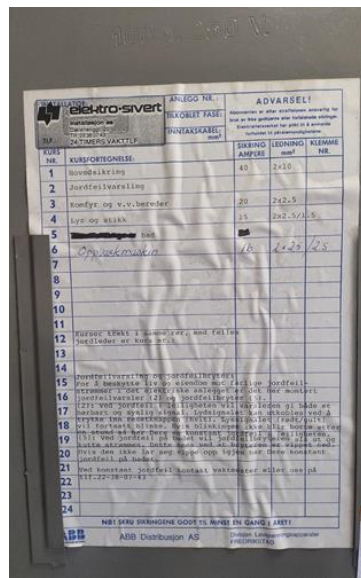
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk i dusj]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Hovedsluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240156		
Adresse	Skøyenåsveien 25				
Postnr.	0686	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Gry Kristin Stubberud		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalensr	56702814		
Selger 1 Fornavn	Petter	Etternavn	Stubberud Solberg		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Hånverksgruppen Nytt Hjem AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppussing av bad av nevnte firma 2016

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

Jeg har noen fakturaer

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

#### 26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 30/07/2024 22:07:46 (EES-versjon: 2)