



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 210 184  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950210184

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 390 890	13 708 453
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 390 890</b>	<b>13 708 453</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		949 147	891 184
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 659	8 659
Annen driftskostnad		6 189 484	10 764 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 147 290</b>	<b>11 663 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 243 600</b>	<b>2 044 555</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		287 631	89 510
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>287 631</b>	<b>89 510</b>
Annen finanskostnad		3 010 574	2 568 116
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 010 574</b>	<b>2 568 116</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 722 943</b>	<b>-2 478 606</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 520 657</b>	<b>-434 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 520 657</b>	<b>-434 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 520 657</b>	<b>-434 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 520 657	-434 051
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 520 657</b>	<b>-434 051</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 451 583	29 451 583
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 661	17 320
Sum varige driftsmidler		29 460 244	29 468 903
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		180 991	146 459
Sum finansielle anleggsmidler		181 091	146 559
Sum anleggsmidler		29 641 335	29 615 462
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 010	
Andre fordringer		293 062	265 136
Sum fordringer		294 072	265 136
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 607 937	2 232 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 607 937	2 232 642
Sum omløpsmidler		2 902 009	2 497 778
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 543 344</b>	<b>32 113 240</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 600	13 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 600</b>	<b>13 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		29 186 901	32 707 557
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-29 186 901</b>	<b>-32 707 557</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-29 173 301</b>	<b>-32 693 957</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 535 767	55 842 776
Øvrig langsiktig gjeld		7 871 367	7 842 386
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 407 134</b>	<b>63 685 162</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 407 134</b>	<b>63 685 162</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 047	369 704
Leverandørgjeld		1 167 230	364 293
Skyldige offentlige avgifter		73 782	71 756
Annen kortsiktig gjeld		52 452	316 282
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 309 511</b>	<b>1 122 035</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 716 645</b>	<b>64 807 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 543 344</b>	<b>32 113 240</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426056

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 210 184  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 950 210 184  
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 390 890	13 708 453
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 390 890</b>	<b>13 708 453</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		949 147	891 184
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 659	8 659
Annen driftskostnad		6 189 484	10 764 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 147 290</b>	<b>11 663 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 243 600</b>	<b>2 044 555</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		287 631	89 510
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>287 631</b>	<b>89 510</b>
Annen finanskostnad		3 010 574	2 568 116
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 010 574</b>	<b>2 568 116</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 722 943</b>	<b>-2 478 606</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 520 657</b>	<b>-434 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 520 657</b>	<b>-434 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 520 657</b>	<b>-434 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 520 657	-434 051
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 520 657</b>	<b>-434 051</b>



Organisasjonsnr: 950 210 184  
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 451 583	29 451 583
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 661	17 320
Sum varige driftsmidler		29 460 244	29 468 903
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		180 991	146 459
Sum finansielle anleggsmidler		181 091	146 559
Sum anleggsmidler		29 641 335	29 615 462
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 010	
Andre fordringer		293 062	265 136
Sum fordringer		294 072	265 136
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 607 937	2 232 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 607 937	2 232 642
Sum omløpsmidler		2 902 009	2 497 778
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 543 344</b>	<b>32 113 240</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	13 600	13 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>13 600</b>	<b>13 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	29 186 901	32 707 557
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-29 186 901</b>	<b>-32 707 557</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-29 173 301</b>	<b>-32 693 957</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 535 767	55 842 776
Øvrig langsiktig gjeld	7 871 367	7 842 386
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>60 407 134</b>	<b>63 685 162</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>60 407 134</b>	<b>63 685 162</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 047	369 704
Leverandørgjeld	1 167 230	364 293
Skyldige offentlige avgifter	73 782	71 756
Annen kortsiktig gjeld	52 452	316 282
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 309 511</b>	<b>1 122 035</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>61 716 645</b>	<b>64 807 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>32 543 344</b>	<b>32 113 240</b>



Organisasjonsnr: 950 210 184  
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 482

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i OPPSAL TERRASSE 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.

### Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Oppsal kirke, lillesalen, (underetasjen)..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til velferdskomite
8. Forhindre utstrakt fremmedbruk av heisen
9. Endring av vedtekter
10. Endring av husordensregler
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av velferdskomite
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Tverseth er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 0482 Oppsal Terrasse Borettslag.pdf
- 2. 0482 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 0482 Om styrets arbeid i 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000,-



Sak 7

## Honorar til velferdskomite

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det foreslås at honoraret til velferdskomiteen settes til kr 30.000,-

Forslag til vedtak  
Honorar til velferdskomite settes til kr 30.000,-

Sak 8

## Forhindre utstrakt fremmedbruk av heisen

Forslag fremmet av:  
Mvh Gro Grønhaug Leil. 5003

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er i dag utstrakt bruk av vår heis av turgåere / personer bosatt utenfor vårt borettslag - heisen benyttes som snarvei til Tbane / barnehager etc. Vi som går tur forbi blokka vår ser nesten daglig folk som kommer på turveien og går målbevisst inn fra bakkeplan for å ta snarveien opp.

Forslag: Det monteres låssylinder i inngangsdør på bakkeplan, beboere i borettslaget og andre som har nøkkel til våre fellesarealer benytter nøkkel de allerede har for å få tilgang til heisen fra bakkeplan. Endel fremmedbruk av heisen bør med dette enkle tiltaket kunne reduseres. Vi har ikke noe overkapasitet på heis på Oppsal Terrasse, og heisen er et gode for oss beboere som i fellesskap finansierer drift og vedlikehold. Og sist men ikke minst: Vi har mange naboer som er totalt avhengige av at heisen ikke utsettes for unødvendig bruk og slitasje. Det er helt uakseptabelt at hvem som helst som passerer på bakkeplan fritt kan benytte seg av heisen og har fri tilgang via ulåst dør. Flott at det allerede er satt opp et skilt ved døren på bakkeplan om privat område og heis kun for borettslaget! Men det vil ikke hindre alle som har funnet en super snarvei via vår heis. Henstiller også til at tilsvarende skilt monteres ved heisdør i hovedinngangen, der er det vel ingen andre tiltak som er gjennomførbare for å hindre fremmedbruk.

### Styrets innstilling

1. Styret i Oppsal Terrasse Borettslag finner ikke å kunne tilrå at generalforsamlingen støtter foreliggende forslag fra beboer Gro Grønhaug. Til grunn for styrets stillingtagen ligger følgende to hovedmomenter:

A) Borettslaget vårt har til tider stor nytte av å kunne bruke adkomsten via Østensjø terrasse, sågar er vi noen ganger helt avhengig av denne. Det at vi får benytte denne privateide veien, er etter hvert basert på at beboerne i Østensjø terrasse kan benytte heisen vår i særlige tilfeller.

B) Nødetatene, og ikke minst ambulansepersonellet, bruker heisen for å komme til leilighetene. Når de for eksempel skal hente noen i første eller i andre etasje, går de ut gjennom døren på bakkenivå. Om denne da er låst, får de alvorlige problem når de, som oftest i all hast, skal tilbake. Så langt en kjenner saken, nekter de å ta i mot nøkkel, noe som sies å være umulig å administrere for hundrevis av biler.



2. Som et ledd i å minske unødig bruk av heisen, mener styret i stedet at det bør innledes drøftinger med det lokale veilaget i Østensjø terrasse med sikte på å komme fram til "kjøreregler" for bruk av heisen, regler som beboerne der så går inn for å følge.

3. Styret mener også at bedre og mer synlig skilting utenfor blokka kan være et virksomt tiltak for å begrense uønsket trafikk.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det monteres låssylinder i inngangsdør på bakkeplan.

Sak 9

## Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Oppsal Terrasse Borettslag skal ha vedtekter som sikrer at vi holder eiendommen i god stand og gir oss ordnede forhold i borettslaget.

Samfunnet endres over tid. Det samme gjelder nærmiljøet og befolkningssammensetningen i borettslaget. Det er derfor nødvendig å gå gjennom vedtektene med jevne mellomrom for å sikre at de er tilpasset samfunnets lover og regler, de forhold vi lever under og beboernes ønsker og behov.

De gjeldende vedtektene ble siste endret på generalforsamlingen i 2022. I løpet av året har styret hatt en grundig gjennomgang av både vedtekter og husordensregler. Vedlagt årsmøterapporten finner dere forslag til reviderte vedtekter og husordensregler.

Styret har gått gjennom borettslagslova og henvisninger til andre lover og regler, og vi har justert vedtektene etter dette og innspill fra OBOS. I vedtektene er de aller fleste endingene av språklig og redaksjonell art. Vi har forenklet språket noe, og vi har rettet feil. Noe er fjernet, noe er flyttet, og noe er nytt.

Styrets forslag til vedtekter er vedlagt, og under kommenterer vi de viktigste endingene:

Under *1 Formål* har vi presisert at Vibbo er hovedkanalen for informasjon, men at de som ønsker kan selvsagt få informasjon på papir. Under *8 Styret og styrets arbeid*, ønsker vi å få inn at styret plikter å informere beboerne jevnlig om hva som skjer i borettslaget, slik gjeldende praksis er i dag.

I *3 Forkjøpsrett* har vi fått med at det ikke er styret som utfører arbeidet, men at dette er delegert til OBOS, og at all informasjon finnes på OBOS sine nettsider.

Videre har vi ryddet i *5 Vedlikehold*. Under andelseierens vedlikeholdsplikt omtales indre vedlikehold i det første avsnittet, og i det andre omtales ytre vedlikehold. For å imøtekomme manges ønsker om vedlikehold av terrassene, foreslår vi her å gi andelseierne anledning til å vedlikeholde den indre delen av terrassen slik det beskrives i husordensreglene.

I underpunkt 5-1 har vi fått med gjeldende praksis om at de som har terrasser mot øst også har ansvar for å vedlikeholde disse.

#### Styrets innstilling

1. Dette er gjennomgått og vurdert av OBOS-advokatene. Forslaget forelegges årets generalforsamling til behandling.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar disse endringene.

## Vedlegg

4. 0482 Vedtekter\_endelige.pdf

Sak 10

## Endring av husordensregler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppsal Terrasse Borettslag skal ha husordensregler som sikrer at vi holder eiendommen i god stand og gir oss ordnete og hyggelige forhold i borettslaget.

Samfunnet endres over tid. Det samme gjelder nærmiljøet og befolkningssammensetningen i borettslaget. Det er derfor nødvendig å gå gjennom husordensreglene med jevne mellomrom og sikre at de er tilpasset samfunnets lover og regler, de forhold vi lever under og beboernes ønsker og behov.

De gjeldende husordensreglene ble sist endret på generalforsamlingen i 2018. I løpet av året har styret hatt en grundig gjennomgang både av vedtekter og husordensregler.

Styrets forslag til reviderte husordensregler er vedlagt.

I de nye husordensreglene er de aller fleste endringene av språklig og redaksjonell art. Vi har forenklet språket noe og rettet opp feil, noe er blitt fjernet og noe er nytt. Men i hovedsak finner dere igjen det meste av innholdet fra Husordensreglene 2018. De viktigste endringene er:

### Under punktet

#### Rengjøring av treverket

foreslår styret at beboerne skal få anledning til å behandle indre del av terrassen med dentype beis og farge som borettslaget har bestemt.

For å opprettholde et enhetlig preg har borettslaget ansvar for vedlikehold av rekkverket på begge sider av gangveiene.

### Under punktet

#### Hunder

er Reglementet for hundehold er tatt ut. Det finnes i dag et nasjonalt lovverk for ansvarlig hundehold – også kalt «hundeloven» – lov om forsvarlig hundehold av 2003, sist oppdatert i 2023.

Det nasjonale lovverket dekker alt som står i borettslagets tidligere Reglementet for hundehold. Styret mener derfor det ikke er nødvendig å ha et eget reglement for hundehold i borettslaget, eller at hundeeiere må underskrive en erklæring om å følge borettslagets regler. Alle hundeeiere plikter å sette seg inn i og følge det nasjonale lovverket for forsvarlig hundehold.

### I tillegg er

#### Ordensregler for garasjen

endret slik at det nå bare er lov å leie ut garasjeplassen sin til beboere i borettslaget. Det er ikke nødvendig å søke styret om dette.



Styret mener at utleie av egen garasje plass til beboere i borettslaget er et privatrettslig anliggende. Styret ønsker derfor ikke å foreslå hvordan en kontrakt for utleie skal utformes.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar disse endringene i husordensreglene

#### Vedlegg

5. 0482 Husordensregler.pdf

Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Midtsjø
- Lars Michal Tverseth

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carolina Maira Johansen
- Kristin Holstad
- Peter Courtney Roberts

#### Vedlegg

1. Valgkomiteen innstiller 2025.pdf

Sak 12

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Andreas Jensen



**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Michal Tverseth

Sak 13

## Valg av velferdskomite

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Mette Thoresen

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Evy Akselsen
- Ingvild Ringstad
- Karin Løver
- May Brit Strait

Sak 14

## Valg av valgkomitè

### Innstilling

Dette er styrets innstilling til valgkomite for styreåret 2025 - 2026.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Ingar Johannesen

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arne Jørgensen
- Eva Ulrichen
- Tove Karin Steig



Til generalforsamlingen i Oppsal Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
0482 Oppsal Terrasse Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 375 743</b>	<b>-1 714 844</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 520 657	-434 051
Fradrag for kjøp av anl.middel		0	-25 978
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 659	8 659
Tillegg for nye langsiktige lån		0	12 300 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 169 890	-5 791 923
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 137 119	-2 962 378
Innsk. øremerk. bankkto		-5 551	-3 743
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>216 756</b>	<b>3 090 586</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 592 498</b>	<b>1 375 743</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 902 009	2 497 778
Kortsiktig gjeld		-1 309 511	-1 122 035
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 592 498</b>	<b>1 375 743</b>





## OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 643 654	3 545 696	3 624 768	3 624 768
Innkrevde felleskostnader	2	7 504 171	6 984 072	7 519 232	8 420 232
Ladeinntekter EL-bil		94 663	91 556	70 000	70 000
Andre inntekter	3	11 283	124 751	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 253 771</b>	<b>10 746 075</b>	<b>11 214 000</b>	<b>12 115 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-604 147	-574 184	-627 000	-627 000
Styrehonorar	5	-320 000	-300 000	-320 000	-330 000
Avskrivninger	14	-8 659	-8 659	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-25 000	-17 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-183 020	-173 810	-184 000	-193 000
Konsulenthonorar	7	-7 578	-18 350	-145 000	-45 000
Kontingenter		-27 200	-27 200	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-2 762 569	-5 807 893	-1 440 000	-1 204 000
Forsikringer		-833 806	-760 413	-836 000	-1 003 000
Kommunale avgifter	9	-220 176	-1 533 455	-1 697 000	-1 947 000
Energi/fyring		-1 061 867	-1 431 543	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-824 319	-795 634	-880 000	-915 000
Andre driftskostnader	10	-257 700	-204 506	-215 600	-288 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 147 290</b>	<b>-11 663 898</b>	<b>-7 712 600</b>	<b>-7 920 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 106 481</b>	<b>-917 823</b>	<b>3 501 400</b>	<b>4 195 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 137 119	2 962 378	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 243 600</b>	<b>2 044 555</b>	<b>3 501 400</b>	<b>4 195 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	287 631	89 510	80 000	80 000
Finanskostnader	12	-3 010 574	-2 568 116	-3 078 000	-2 934 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 722 943</b>	<b>-2 478 606</b>	<b>-2 998 000</b>	<b>-2 854 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 520 657</b>	<b>-434 051</b>	<b>503 400</b>	<b>1 341 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 520 657	0		
Fra annen egenkapital		0	-434 051		





### OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	28 450 000	28 450 000
Tomt		1 001 583	1 001 583
Andre varige driftsmidler	14	8 661	17 320
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		180 991	146 459
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 641 335</b>	<b>29 615 462</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 010	0
Forskuddsbetalte kostnader		234 225	198 675
Andre kortsiktige fordringer	16	58 837	66 461
Driftskonto OBOS-banken		1 534 416	2 186 494
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		46 303	46 002
Sparekonto OBOS-banken		1 027 116	48
Sparekonto OBOS-banken II		102	98
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 902 009</b>	<b>2 497 778</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 543 344</b>	<b>32 113 240</b>







## 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.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



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

Felleskostnader	7 460 907
Eiendomsskatt	31 264
Leietillegg for påbygg	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 635 364
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 290
Overført til kapitalkostnader	-3 643 654
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 504 171</b>

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

Jaco Enterprise & Management, konkursbo	11 283
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>11 283</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-425 675
Påløpte feriepenger	-52 381
Arbeidsgiveravgift	-116 051
Yrkesskedeforsikring	-8 750
Arbeidsklær	-1 290
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-604 147</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 320 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 644, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

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

Juridisk bistand	-3 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 328
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 578</b>



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

Prosjektledelse Øyvind Moe AS	-51 476
Best Totalentreprenør AS	-912 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-963 976</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-962 112
Drift/vedlikehold VVS	-94 702
Drift/vedlikehold elektro	-361 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 442
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 119
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 126
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-193 215
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 625
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 688
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-3 889
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 762 569</b>

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

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

Eiendomsskatt	-31 282
Vann- og avløpsavgift	166 551
Renovasjonsavgift	-355 444
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-220 176</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-13 335
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 679
Verktøy og redskaper	-1 374
Telefon-/kontormaskiner	-4 837
Driftsmateriell	-15 851
Vakthold	-16 254
Renhold ved firmaer	-22 613
Snørydding	-27 629
Andre fremmede tjenester	-57 611
Kontor- og datarekvisita	-5 634
Trykksaker	-3 050
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 430
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 644
Andre kontorkostnader	-1 691
Telefon, annet	-6 115
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 442
Kontingenter	-400
Bank- og kortgebyr	-3 006
Velferdskostnader	-39 080
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-257 700</b>



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 643
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 623
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 675
Andre renteinntekter	164 690
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>287 631</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 580 830
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-429 482
Renter på leverandørgjeld	-262
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 010 574</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	28 450 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>28 450 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1612 og 1613

Depositum kr 13 500 + renter er innbetalt på sperret konto ifm utleie av lokaler.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 1		
Tilgang 1992	103 152	
Avskrevet tidligere	-103 151	
		1
TV		
Tilgang 2023	25 978	
Avskrevet tidligere	-8 659	
Avskrevet i år	-8 659	
		8 660
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>8 661</b>	

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-8 659****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100



**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	14 822
Ladeinntekter periode 09 t.om. 12.	32 732
Jaco Enterprise & Management, konkursbo	11 283
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>58 837</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-39 370 234
Egenkapital fra IN tidligere	10 952 743
Egenkapital fra IN 2024	2 137 119
Reduksjon EK fra IN	-2 906 529
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-29 186 901</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-7 800 000
Nedbetalt tidligere	62 870
Nedbetalt i år	107 066
	-7 630 064

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 5,59 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2017	-70 812 562
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 754 173
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 062 824
Nedbetalt tidligere, IN	10 952 743
Nedbetalt i år, IN	2 137 119
	-44 905 703

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-52 535 767**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



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

Opprinnelig 1977	-7 642 500
Tilført 2015	-57 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 700 400</b>

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

Avsetning bomiljøtiltak	-170 967
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-170 967</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-46 303
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 479
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-73 782</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-52 382
Purregebyr	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-52 452</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 700 400
Pantelån	52 535 767
Beregnete IN-forpliktelser	10 183 333
<b>TOTALT</b>	<b>70 419 500</b>

Bygninger	28 450 000
Tomt	1 001 583
<b>TOTALT</b>	<b>29 451 583</b>





## Om styrets arbeid i 2024

Her omtales i korte trekk styrets arbeid i budsjettåret/valgperioden 2024, mens omtalen av utførte vedlikeholdsoppgaver mv spenner over årene 2024-2025.

Det viktigste i denne perioden her har vært vannlekkasjer/vedlikehold i 6 leiligheter grunnet vanninntrenging fra nedløp tak og gjennom dårlige fuger i betongdekket på gangbaner. Det er i tillegg utført omfattende strekking av defekte tilførselskabler strøm til varmekabler i gangbanene.

## Om styrets sammensetning

Styrets sammensetting etter forrige generalforsamling framgår av foranstående. På konstituerende styremøte i etterkant av generalforsamlingen ble Lars Tverseth valgt til nestleder. Samtidig ble en del andre funksjoner fastsatt/fordelt, og fullmakter gitt. Av spesielle funksjoner medtas at Mette Toresen fungerer som HMS-kontakt, med styreleder som HMS-ansvarlig. Styreleder og nestleder har sørget for oppdatering og løpende informasjon på Vibbo samt tatt hånd om alle svar ved henvendelser fra beboere på e-post og via Vibbo.

Vibbo er borrettslagets hovedinformasjonskanal, og alt som har med leilighetene og gjøre skal formidles her.

## Styremøter, organisasjon, kurs

Det er avholdt 11 styremøter inkludert 1 regnskapsmøte med OBOS. I tillegg har det vært 3 beboermøter i perioden. Vaktmester er nå fristilt fra styremøtene, og all informasjonsflyt og oppfølging av vaktmester går igjennom styreleder.

Styret har tilknyttet seg Servicealliansen samt fortsatt samarbeid med Oslo Entreprenørbedrift som bistår styret og lager en årlig rapport på den til enhver tids bygningsmessige tilstand. Dette for å ha to partnere å henvende oss til med mulighet til å oppnå best mulig konkurranse og kvalitet på det vi skal ha gjennomført.

Arbeidsgjengen, ledet av Ole Nielsen, har i samarbeid med vaktmester organisert og deltatt i løpende vedlikeholdsoppgaver til beste for borettslaget. Styret uttrykker en særlig takk til disse og for alt arbeidet og omtanken som nedlegges av frivillige. Borettslaget har også grønt-areal-gruppen som sørger for at beplantning og blomsterbed holdes i orden.

Velferdskomiteen som ledes av Cecilie Midtsjø, har sørget for engasjerende aktiviteter i velferdsrommene våre til stor begeistring for beboerne.

Styreleder deltok på årskonferansen digitalt i OBOS. Ut over dette har styreleder og nestleder vært på OBOS' høstseminar 09/24 og styrelederkonferanse 05/25. Mette Thoresen har gjennomført HMS-kurs høsten -24.

## Info, rundskriv mv.

I vår informasjonsskjerm i inngangspartiet oppdateres Vibbo løpende, og viktig informasjon til beboerne vises fortløpende.

Det er i perioden også utdelt mange info-skriv og meldinger til beboerne, i tillegg til et antall oppslag på tavlen i hovedinngangen. Som nevnt er Vibbo vår viktigste informasjonskanal, og viktig informasjon vil fremover bli meddelt her.

Det er ellers gledelig at stadig flere aksepterer å få informasjonen kun elektronisk. Det sparer borettslaget for kostnader og styret for arbeid med å trykke opp og omfordele info-skriv.



Er man i tvil om bruken av Vibbo, kontakt styret slik at alle kan settes i stand til å bruke Vibbo både som informasjonskanal og som oppslagsverk.

## **Ventilasjon 9 et.**

Det er gjennomført kartlegging av alle leilighetene i 9. et. Ut ifra kartleggingen hos hver enkelt beboer er følgende arbeid utført: Rengjøring avtrekk viftekanal, vifte bad er byttet til fuktstyrt vifte, rist er montert i baderomsdør, og i tillegg er det montert ventil i vegg til stue/soverom for tilførsel av friskluft.

## **Innkjøp av ny flerbruksmaskin**

Vi får levert ny KUBOTA flerbruksmaskin våren 2025 da den gamle nå står foran så store påkostninger at dette ikke er lønnsomt. Gammel maskin blir levert som innbytteobjekt.

## **Rengjøring vask av garasjeanlegget**

Skandinavisk utemiljø rengjorde og vasket hele garasjeanlegget i august –24.

## **Omfattende kondens-/vann-gjennomtrenging leiligheter ved hoved-trappeløp**

Vedrørende is-problemer rundt og over stuevindu i leiligheter ved hovedtrappeløp, er det nå isolert opp mot betong-himlingen. Det er varmen fra leiligheten som varmer opp betongdekket inne, varmen trekker mot kalde punkt utvendig, som danner kondens som fryser og danner stort islag rundt vinduer. Dette er gjort i de nederste leilighetene.

## **Elektriske arbeider**

Det er montert 7 nye utelamper i 8 et., 3 taklamper utenfor søppelrommet og boddørene, byttet 6 vegglamper langs ytre sti i 8 et., montert 1 ekstra vegglampe på ny bod langs sti i 8 et. og jordfeilbryter på kursen. Videre er det byttet defekt lyskaster på Oldtidsstien, på veggen mellom 2 og 3 etasje. Det er videre lagt ny tilførsel med åpen kabel fra kurs sikringssskap til varmekabler utenfor leilighet 5014 samt at det er lagt ny tilførsel med åpen kabel fra kurs sikringssskap garasje til varmekabler utenfor leilighet 6018 og videre er det montert ny kabelbro fra der eksisterende kabelbro sluttet til garasjeport.

## **Heisen**

Utskifting av eksisterende heisalarm til ny type med 4G tale er montert. Utskifting av stoldøren var en tilpassingsjobb på heisen som nå er gjennomført med omfattende ombygging. Dette var beregnet til ca. 1 ukes jobb for 2 mann som skulle skifte ut dørmaskin og styring av denne samt nye fotocellelister, utskifting av dørblader og tilkobling og oppdatering av styringen for å drifte døren. Totalkostnad for denne ombyggingen var ca: 260 000,- inkl. mva.

## **Energikartlegging**

Vi startet med en befaring hvor relevante fagpersoner fra OBOS var med. Tilstand på de ulike bygningsdelene og de tekniske anlegg ble kontrollert, og vi fikk tilbakemelding på hvordan ting fungerer.

Rapporten innledes med en enkel tilstandsvurdering av alle bygningsdeler, og hvordan de er bygget opp. Styret har levert energiforbruk på de ulike felles målerne som tilhører boligselskapet og hvilke områder de leverer energi til. Dette identifiserer ofte energityver.



Ut fra dette bygges det opp en modell av bygningsmassen iht. NS 3031. Her får vi opp dagens situasjon, og vi kan legge inn ulike tiltak som vi mener er aktuelle eller styret ønsker at vi skal se nærmere på.

I rapporten beskrives alle tiltak - og det regnes lønnsomhet på de ulike tiltakene (nåverdi og tilbakebetalingstid). Kort om tiltak som vurderes:

- Energieffektiviserende tiltak: Her ser vi på tiltak som reduserer energiforbruket. Herunder tiltak på klimaskall (vegg, vindu, dører, tak ventilasjon), energiforsyning (varmepumpe, fjernvarme, bio m.m.), styring (EOS, SD).
- Effektreducerende tiltak: Her ser vi på tiltak som reduserer energiforbruk i gitte tidsrom. Her er besparelsen at det er lavere energipris når utstyr benyttes, og det blir et lavere effektledd. Herunder smarthus og energilagring. Energiforbruket er det samme.
- Lokal energiproduksjon: Vi ser på mulighet for lokal energiproduksjon (solceller, solfangere)
- Klimasmart rehabilitering: Vi kan se på muligheten til å gjøre gode valg ved en eventuell rehabiliteringsjobb (tenke ombruk, resirkulerte produkter, m.m.).

Vi har søkt og fått innvilget full støtte fra ENOVA og Oslo kommune som dekker opp 80 % av kartleggingen av bygningsmassen vår.

### **Nye dørskilt med H-nummer og leilighetsnummer**

Mange strever med å finne fram i blokka, inkludert nødetater som går etter H-nummer Vi har derfor montert nye skilt som viser både H-nummer og leilighetsnummer ved alle leiligheter. Vi vil i tillegg få laget ett nytt oversiktskart over leilighetene ved inngangspartiet som erstatter det som er der i dag.

### **Vedtekter og husordensregler**

Styret har i perioden hatt en gjennomgang av vedtekter og husordensregler. Dette er noe som bør revideres med jevne mellomrom for å være i tråd med forholdene som endrer seg over tid. Dette vil bli en sak på årsmøtet der vi vil informere mer.

### **Dugnader, velferdstiltak**

Det vil bli gjennomført vårdugnad i mai på fellesarealene våre. Vi kommer til å leie inn 2 containere slik at alle har muligheten til å bli kitt diverse avfall.

Vi vil samtidig minne om den orange-returkassa fra Kirkens Bymisjon som er plassert i søppelrommet. Denne blir tømt jevnlig. Her kan alle beboerne levere brukte klesplagg.

Det er fortsatt stor aktivitet i velferdsrommene våre til glede for alle beboerne. Mange har uttrykt stor glede over aktivitetene der, og vi er heldige som har denne muligheten for aktivitetsrom som er en fin arena for sosial kontakt. Resultatet er at naboer blir kjent, og det gir mulighet for å få nye venner. Fellesrommene fremstår som godt egnet til de aktivitetene vi har.

Velferdskomiteen har som tidligere år sørget for flaggheising på fastlagte dager, stått for servering på årsmøte og dugnad, arrangert 17.mai og sommerfest samt julemarked og julegrantenning 1. søndag i advent. Komiteen har også hatt ansvaret for drift av velferdsrommene og aktivitetene som skjer der. Quiz, filmkvelder og foredrag kom som nye og populære aktiviteter høsten 23. Håndarbeidstreff, malekvelder, lesesirkel og sjakk arrangeres også.

Husbiblioteket vårt hvor beboerne kan låne og bytte bøker setter mange stor pris på. Takk til Grom som håndterer dette.



OBOS viderefører ordningen med miljøkonto, og det blir hvert år overført penger som vi kan bruke til miljøtiltak til glede for alle beboerne.

Retningslinjene for utleie (p.t. gratis) av velferdsrommene ble revidert i samarbeid mellom styret og velferdskomiteen. Revisjonen er basert på erfaringer fra første halvår 2023. Det kommer stadig henvendelser om mulighet til å bruke rommene, noe vi tar som et godt signal på tiltaket.

Vi har fått mange og positive tilbakemeldinger på velferdstiltakene fra beboere i blokka vår. Det har gitt oss inspirasjon og motivert oss til innsats!

### **Eierskifter og oppussingsarbeider**

I perioden siden siste generalforsamling har styret etter fullmakt godkjent flere eierskifter av leiligheter i borettslaget. I forbindelse med eierskiftene er det ofte behov for oppussing/renovering. Styret har i den forbindelse oppfordret de nye eierne til å lese igjennom husordensregler og følge med på Vibbo om hva man har anledning til å utføre i egen bolig under oppussing.

Styret forutsetter at ovennevnte blir fulgt, og at alle forholder seg til retningslinjene. Dette var beskrevet i forrige årsberetning, men beskrives igjen da dette er viktig informasjon for terrasseblokkas beskaffenhet!

### **Utført vedlikehold og bygningsmessige arbeider mv.**

En kortfattet oversikt over de viktigste/største arbeidene som er utført i perioden 2024–2025 ser slik ut:

1. Ventilasjon 9. et., kartlegging og utbedring
2. Utførte reparasjon av kondens/vann-gjennomtrenging i de to nederste leilighetene ved hovedtrappeløpet
3. Nye tilførselskabler til varmekabler i 5. og 6. et.
4. Ny kablebru i taket i garasjeanlegget
5. Ombygging av heisdør og ny kommunikasjon heisalarm
6. Rengjøring av hele garasjeanlegget
8. Nye dørskilt med H-nummer og leilighetsnummer
9. Utført mange brudd på varmekabler gangbaner med oppigging av betong
10. Innkjøp av ny flerbruksmaskin

### **Vedlikeholdsplaner framover, planlagte aktiviteter**

1. Vi har store utfordringer med taket hvor det er utført mange reparasjoner og lappet i takpappen mange steder, gjennom mange år. Dette er informert om på beboermøter og vil måtte gjøres noe med taket i løpet av neste år. Dette vil i tillegg fremkomme når energirapporten fra OBOS foreligger.
2. Vi må få satt inn en to fløyet brannør i teknisk rom slik at vi får mulighet til å komme til varmtvannsberederne våre. Her må vi få satt inn to nye smartberedere og evaluert muligheten for å redusere antall beredere som i dag er 9 stykker.



3. Heisen vår må få ny elektronikk/styringsentral, frekvensomformer og motor da det er vanskelig med komponenter til disse viktige styringene. Pris ca. kr 500 000,-. Delene fungerer pr. i dag, men disse er utsatte komponenter fordi de er gamle og vanskelig å skaffe til veie. Hvis vi ikke utfører forebyggende vedlikehold, vil reparasjonstiden kunne bli en kritisk faktor.

## **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

Styreleder er som følge av vervet også overordnet HMS-ansvarlig, mens styremedlem Mette Thoresen er HMS-kontakt og er den som har fått i oppgave å drive det daglige HMS-arbeidet. De forskjellige områdene innenfor HMS-planen er gjenstand for systematisk gjennomgang og fornying. Vaktmester er en viktig samarbeidspart i dette arbeidet. Styreleder og vaktmester har løpende dialog rundt alle arbeidsoppgaver.

Vinterstid utføres snørydding og strøing jevnlig. Vi har her løpende avtale med eksternt firma.

Opprydding, både inne og ute, på borettslagets område er i tillegg til trivselsmomentet, sikring av adkomst, og forebygging av brann, også å anse som et viktig HMS-anliggende.

Styreleder og vaktmester har rutinemessig samtale og vurdering av vedkommende arbeidssituasjon og arbeidsmiljø.



## Vedtekter

Oppsal Terrasse borettslag org. nr. 950210184.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10.05.2006, sist endret 08.05.2025

### 1 Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Oppsal Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom 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 Meldinger

- (1) Borettslagets vedtekter ligger på borettslagets elektroniske informasjonskanal. De som ønsker vedtektene på papir, kan be styret om dette.
- (2) Styret avgjør hvordan meldinger skal gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk.

### 2 Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene er på kr. 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan ikke eie eller ha eierandel i mer enn én 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 én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:
  - stat
  - fylkeskommune
  - kommune
  - selskap som har til formål å skaffe boliger, og som er ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
  - stiftelse som har til formål å skaffe boliger, og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
  - 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 inntil 2 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, og dersom det ikke er knyttet bolig til andelen fra før.

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved ethvert 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 pkt. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte 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.

Vedlegg 4 2 av 42 0482 Vedtekter\_endelige.pdf



(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 fram 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 forkjøpsrett foran øvrige andelseiere i boligbyggelaget OBOS. Meldefrist for forkjøp ligger på OBOS sine nettsider.

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier i borettslaget har forkjøpsrett etter ansiennitet til boliger som blir ledige 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 andelen som tidligere bolig er knyttet til, til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til 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
- 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) Regler og frister for forkjøp er fastsatt i borettslagslova og finnes på OBOS sine nettsider.

(2) OBOS som forretningsfører skal sørge for at bestemmelser i borettslagets vedtekter om forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og ev. klausuleringer overholdes i forbindelse med overdragelse av andeler i borettslaget. Tvilstilfeller forelegges for og avgjøres av borettslagets styre.

#### 3-4 Rettsovergang til nærstående og andre

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.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra en andelseier som er nevnt i vedtektene 2-1 (3).

### 4 Borett og overlating av bruk

#### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke én 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 og fellesarealer med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre



andelseiere.

#### 4-2 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 burettslagslova § 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 inntil tre år.

Med særlige grunner, kan også styret godkjenne at andelseieren overlater bruken av hele boligen dersom

- 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 også nektes dersom brukeren ikke kan bli andelseier.

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

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

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

(5) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se tilsvarende i 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 bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser med videre, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### 5 Vedlikehold

I prinsippet har andelseier ansvar for indre vedlikehold, og borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, se mer i 5-1 og 5-2.

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Innvendig skal den enkelte andelseier holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Dette handler om å vedlikeholde overflater, dører og vinduer innvendig og utvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker. Våtrom må brukes og vedlikeholdes for å unngå lekkasjer.

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig vedlikehold av treverk innvendig på terrassen; det omfatter skillevegg, gulv og lavt gjerde under håndløperen mot gangveien. Dette skal behandles ut fra bestemmelser i husordensreglene.

I gjennomgående leiligheter i 8. etasje gjelder vedlikeholdsplikten også østsiden med tilhørende boder, gjerder og terrassegulv. Disse skal vedlikeholdes og behandles enhetlig.

(3) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) 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. O482 Vedtekter\_endelige.pdf



## OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG Vedtekter

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret.

(8) Ny eier av en andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Rensing av sluk som ligger på andelseiers terrasse påligger borettslaget. Fellesarealer, utvendig og innvendig rekkverk langs gangveiene og renhold av disse er borettslagets ansvar.

(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) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner - med unntak av innvendige varmekabler som er andelseierens ansvar.

(4) 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.

### 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) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf. burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.

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

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

## 6 Felleskostnader og pantessikkerhet

### 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 burettslagslova § 5-19.

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

(2) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se tilsvarende under 4-2 Overlating av bruk (5).

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til

Vedlegg 1

O482 Vedtekter\_endelige.pdf



enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

### 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 regnes som 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. borettslagslova § 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 dersom andelseierens eller brukerens oppførsel fører til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 én styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 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 er lagt til andre organer i loven eller vedtektene.

(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.

(4) Styret skal jevnlig informere beboere om borettslagets anliggender. Dette kan skje gjennom minimum halvårslige beboermøter, eller skriftlig informasjon på borettslagets elektroniske kommunikasjonskanal eller i papir til dem som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmetallet likt, gjør styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, 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:



## OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG Vedtekter

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. burettslagslova § 3-2 andre ledd
- salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- 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 borettslaget utad og tegner i dets navn.

## 9 Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(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.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Sakene som skal behandles på generalforsamlingen, skal være angitt i innkallingen. Skal et forslag som etter burettslagslova 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).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- valg av delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS
- andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 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.

### 9-6 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.

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Vedlegg 4

32 av 42

O482 Vedtekter\_endelige.pdf



## OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG Vedtekter

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.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som står i innkallingen, jf. 9-4.
- (2) Med de unntak som følger av burettslagslova eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Ved valg av styre kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

## 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 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 burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har taushetsplikt om det de i får vite om noens personlige forhold i forbindelse med virksomheten i borettslaget.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel eller på en unødvendig måte er til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. burettslagslova § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt annet ikke følger av vedtektene, gjelder siste versjon av lov om burettslag og lov om boligbyggelag.



## HUSORDENSREGLER

Til behandling på generalforsamlingen 08.05.2025

Oppsal terrasse Borettslag er andelseiernes egen eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget vil kunne påvirke husleienivået.

For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne og for å holde en så god standard som mulig, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser, men skal sikre oss ordnede og hyggelige forhold i borettslaget.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Brudd på husordensreglene kan anses som mislighold. Henvendelser til styret i forbindelse med husordenen skal skje skriftlig og sendes elektronisk eller legges i styrets postkasse.

### Leilighetene

Leiligheter, terrasser, fellesrom og fellesområder må brukes slik at vi sjenerer hverandre minst mulig. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0600.

Oppussing som medfører vesentlig støy må gjennomføres mandag-fredag, kl. 0800-2000, lørdag kl. 0800-1800.

Et uttrykk for godt naboskap er at vi varsler våre naboer dersom vi skal ha en festlig anledning som kan medføre støy.

Det er strengt forbudt å koble oppvask- og vaskemaskin til varmtvannet. Ved vesentlig ombygging av bad, og arbeider med vann, skal styret varsles før arbeidet igangsettes. Det må kun benyttes autoriserte håndverkere med ansvarsrett og våtromssertifikat for at arbeidene skal være forsvarlig utført.

Andelseierne har selv ansvar for å få reparert ødelagte varmekabler på badet og ellers i leiligheten.

Det er ikke tillatt å koble vifter direkte til avtrekkskanaler. Ventilator på kjøkkenet skal være montert i god avstand fra avtrekkskanal, minimum 20 cm.

Det er ikke tillatt å blokkere noen av ventilasjonsavsugene i leilighetene, enten ved å skru igjen eller dekke til ventilasjonen med plast eller på annen måte. Skal ventilasjonsanlegget virke i alle leiligheter, må lufta kunne suges ut gjennom ventilene og frisk luft må kunne komme inn i lukene over vinduene og/eller på veggen.

Ved endring av bærende konstruksjoner i leiligheten må beboerne selv sørge for godkjenning fra de kommunale bygningsmyndighetene.

### Terrassene

Det er bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrassene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill da disse lager sjenerende røyk.

Gassbeholdere til gassgrill skal lagres ute på terrassene, ikke i boder eller garasje.

Tunge og/eller vanskelig flyttbare gjenstander må ikke plasseres over luke til sluk på terrassene. Det må være mulig å komme til sluket for å utføre nødvendig arbeid.

Unngå å bruke utstyr som kan skade membranen under terrassegulvet. Ved reparasjon/utbedring av terrassegulvet må det ikke brukes spiker eller skruer som er lenger enn de eksisterende.



I gjennomgående leiligheter i 8. etasje gjelder vedlikeholdsplikten også østsiden med tilhørende boder, gjerdet og terrassegulv. Disse skal vedlikeholdes og behandles enhetlig.

Sykling, bruk av sparkesykler/rulleskøyter/rullebrett eller ballspill er ikke tillatt på gangveiene. Det er heller ikke tillatt å sende opp fyrverkeri fra terrassene.

De ytre terrassene utenfor hver leilighet er fellesområder og rømningsveier og må ikke møbleres eller beplantes slik at det hindrer framkommeligheten.

### **Beplantning**

På terrassene skal alle planter settes i potter/kasser. Dette gjelder også på bakkeplan. Potter og kasser på terrasser må ikke hindre at vann dreneres vekk under terrassegulvet.

Det er ikke tillatt å bruke terrasseområdene som foringsplass for småfugler. Fuglebrett, meiseboller, fuglenek etc. skal ikke settes opp på terrassene. Fuglemat er også mat for mus og rotter og slike skadedyr ønsker vi ikke på borettslagets område.

### **Markise**

Ved skifte av markiseduk skal kvalitet, farge og utseende på duken være tilnærmet lik den grå som ble valgt ved markisutskiftningen i 2015. Dette gjelder alle markiser i borettslaget.

### **Rengjøring av treverk**

Terrassegulv, skillevegger og håndløpere er av sibirsk lerk. Dette materialet er opprinnelig brannbehandlet.

Treverket skal kun vaskes med grønnsåpe og vann. Høytrykksspyling skal ikke brukes. «Husvask» eller «Kraftvask» kan virke etsende på den membranen som ligger under terrassedekkene og på sluket i nedløp. Disse stoffene må derfor IKKE brukes til vask av utvendig treverk og lignende.

Treverket er ellers vedlikeholdsfritt og vil etter hvert få en naturlig gråfarge.

Treverket på terrassegulvet, skilleveggen og indre vegg mot gangveien kan gis den behandling, type beis og farge som borettslaget har bestemt.

Vedlikehold av indre rekkverk er borettslagets ansvar.

### **Rengjøring av betongdekke**

Betongdekket – gangveier/fellessarealer/trapper - må IKKE behandles med syrer eller syrebaserte rengjøringsmidler, kun vann og skurekost. Det må heller ikke brukes salt for å fjerne is og snø på betongdekket.

### **Fjerning av is og snø i det private inngangspartiet**

For fjerning av is og snø i det private inngangspartiet anbefales elektrisk gummimatte. Borettslaget står for innkjøp av disse.

Vaktmester kan kontaktes dersom beboerne har problemer med fjerning av is og snø.

### **Hunder**

Det er tillatt å ha hunder i borettslaget. Hunder bør være ID-merket. Det er båndtvang året rundt på borettslagets områder. Ved lufting av hund skal avføring fjernes med hundepose.

Registrert hundeeier er rettslig og økonomisk ansvarlig for skader hunden påfører personer eller eiendom. Som eiendom regnes bygningsdeler, planter og grøntanlegg osv. Eier, eller den som leier hunden, skal til enhver tid ha kontroll, slik at ubehagelige/farlige situasjoner ikke oppstår.

Ved klage på hundeholdet pga. lukt, bjeffing eller annet, tas dette først direkte opp med eier. Dersom dette ikke fører fram, sendes klage til borettslagets styre. Ved berettiget klage kan styret pålegge eier å



ordne opp i årsaken til klagen, eller kreve hunden fjernet.

Ellers gjelder det nasjonale lovverket for ansvarlig hundehold, se lov om forsvarlig hundehold, sist endret i 2023. Hundeeiere plikter å sette seg inn i og følge det nasjonale lovverket.

### **Katter og andre dyr**

Det er ikke lov å ha utekatt, ilder, minigris, krypdyr som slanger og lignende i borettslaget.

### **Renhold**

Vasking av heis og inngangspartier tas hånd om av borettslaget. Dette gjelder også renhold på gangveiene og i fellesrommene.

Alle har ansvar for å holde fellesrom og fellesområder ryddige til enhver tid.

### **Søppel og avfall**

All søppel må pakkes forsvarlig inn før det legges i kassene i søppelrommet. Dypfryste varer må tines og renne av før de kastes, da tningsprosessen medfører mye søl på gulvet i søppelrommet. Kaffefiltre må renne av og pakkes godt før de kastes. Kast aldri brannfarlig avfall i søppelrommet.

Søppelrommet er for husholdningsavfall og papir. Det er egne kasser for aviser/papir/papp. Papir som kastes i disse kassene skal ikke ligge i plastposer, da papiret går til gjenvinning. Kartonger skal brettes sammen.

Avfall fra oppussing av leiligheten, skal ikke kastes i søppelrommet.

Det er en egen kasse for gjenvinning av klær, sko og tekstiler. Alt skal pakkes godt inn før det legges i kassen.

Større ting som avfall fra oppussing, møbler, TV og hvitevarer må beboerne selv frakte vekk. Dette kan leveres på de kommunale avfallsanleggene.

Ved kjøp av nye hvite og brune varer er det etablert en returordning slik at selger plikter å ta gammelt utstyr i retur. Annet spesial- og miljøavfall som sparepærer, lysstoffrør og batterier mv. skal leveres til egnet mottak som plikter å ta imot dette.

### **Inngangspartiet**

I inngangspartiet i 8. etasje er det postkasser til alle leiligheter, samt til styret og vaktmester.

Meldt fra til styret dersom navn på postkassene skal endres.

I inngangspartiet finnes også en hjertestarter til bruk ved livreddende førstehjelp.

I biblioteket, i gangen inn mot søppelrommet, finnes en papirkurv som er beregnet på uønsket reklame.

### **Heisen**

Det er ikke tillatt å sperre heisdøren i åpen tilstand, fordi dørmotoren kan bli ødelagt og påføre oss kostbare reparasjoner.

Ved inn- og utflytting er det viktig at heisen ikke overbelastes.

Dersom noen blir sittende fast i heisen, trykk på alarmknappen i 5 sekunder og et vaktelskap blir varslet. De vil innlede en høytalende samtale med deg.

### **Garasje og parkering**

Vi skal parkere på egne plasser i garasjen. Gjesteparkeringen utenfor garasjen er forbeholdt gjester. Inn- og utkjøring i garasjen skal foregå ved meget lav hastighet. Det gjøres oppmerksom på at det er parkering forbudt i Oppsal terrasse. Ordensregler for garasjen finnes bakerst i husordensreglene.



### **Parabolantennor /antennor**

Det er ikke tillatt å montere antennor/parabolantennor på borettslagets terrasser/balkonger eller tak.

### **Video-overvåking**

Video-overvåking er montert i garasjen, (inne i garasjen og ved inn/ut kjøringen), i boder og ved hovedinngangen i tråd med Datatilsynets regler.

### **Utstyr som tilhører leilighetene**

Alle leiligheter skal ha brannslange og/eller brannslukningsapparat, samt dekoder og ruter til internett og TV.

**Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.**

**Henvendelser til styret i forbindelse med husorden skjer skriftlig.**



## ORDENSREGLER FOR GARASJEN

1. Garasjen kan kun benyttes til parkering av biler samt nødvendig tilleggsutstyr i form av ekstra dekk/hjul, takgrind/boks og sykkelstativ. Avvik fra denne regel må ha samtykke fra borettslagets styre. Bil og eventuelt tilleggsutstyr skal anbringes innenfor den tildelte parkeringsplass slik at det ikke er til ulempe for naboene.
2. Det er forbudt å lagre brannfarlige stoffer som maling, lakk, bensin, olje, spylervæske etc. i garasjen.
3. Det er forbudt å forlate bilen andre steder enn på egen parkeringsplass.
4. Unødvendig rusing av motor, reparasjoner, skifting av olje, smøring og vask skal ikke forekomme i garasjen. Bileieren har plikt til å holde sin plass ren for fett og oljeflekker samt avfall av enhver art. Det er anledning til å ta ut strøm for godkjente motorvarmere. Uttaket kan også benyttes for håndlampe og støvsuger.
5. Det er strømuttak ved garasjeplassene. Ladestasjon til el-biler kan installeres for andelseierens egen regning. Borettslaget har en avtale med et firma som installerer ladestasjoner. Kontakt styret angående installering av ladestasjon.
6. Biler må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bil eller for skader påført bilene. Den enkelte bileier er ansvarlig for skader påført personer, andres biler, tilleggsutstyr, garasjen eller bygget for øvrig.
7. Bilen skal holde lav fart (10 km/t) og ha nærlys påslått ved kjøring i garasjen. Særskilt aktsomhet skal vises ved utgangsdørene til 7. etasje. Forbikjøring skal ikke forekomme med mindre oppfordringstegn er gitt av stillestående bil.
8. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som benytter garasjen skal sørge for at dørene går i lås etter seg, likeledes påse at ingen uvedkommende får adgang gjennom dørene eller åpen port ved inn- og utkjøring.
9. Andelseieren kan kun leie ut egen parkeringsplass til beboere i borettslaget. Ved utleie av parkeringsplass har utleier selv ansvar for å inngå avtale med den som leier. Eier av parkeringsplassen er ansvarlig for å dekke strømbruk til ladestasjonen.
10. Styret kan gi pålegg om renhold og andre forhold som gjelder bruken av plassen som ikke er nevnt foran.



**0482 Oppsal Terrasse Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Som leder foreslås: (Han har ett år igjen av perioden han er valgt for.)**

**Navn:** Knut Andreas Jensen    Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 3018  
epostadresse: [knut.andreas.jensen@outlook.com](mailto:knut.andreas.jensen@outlook.com)

**Som styremedlemmer foreslås:**

**Navn:** Lars Michal Tverseth    Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 7017  
epostadresse: [lars.tverseth@gmail.com](mailto:lars.tverseth@gmail.com)

**Navn:** Cecilie Midtsjø    Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 5015  
epostadresse: [midtsjo68@gmail.com](mailto:midtsjo68@gmail.com)

**Som varamedlemmer foreslås:**

**Navn:** Peter Courtney Roberts    Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 7013  
epostadresse: [pcroppsal@gmail.com](mailto:pcroppsal@gmail.com)

**Navn:** Carolina Maira Johansen    Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 2016  
Epostadresse: [maisound7@gmail.com](mailto:maisound7@gmail.com)

**Navn:** Kristin Holstad    Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 8014  
Epostadresse: [kristin.holstad@gmail.com](mailto:kristin.holstad@gmail.com)

**som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

**Navn:** Knut Andreas Jensen    Adresse: Oppsal Terrasse 2, leilighet 3018  
epostadresse: [knut.andreas.jensen@outlook.com](mailto:knut.andreas.jensen@outlook.com)



**som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

**Navn:** Lars Michal Tverseth    **Adresse:** Oppsal Terrasse 2, leilighet 7017  
**epostadresse:** [lars.tverseth@gmail.com](mailto:lars.tverseth@gmail.com)

**Som valgkomite foreslås:**

Det ble bestemt i fjor at styret skal foreslå valgkomite, og de vil sende egen innstilling.

**Dato:** 14.mars 2025

I valgkomiteen for Oppsal Terrasse borettslag:

Arne Jørgensen	Oppsal Terrasse 2, leilighet 6009
Ingar Johannesen	Oppsal Terrasse 2, leilighet 4006
Tove Karin Steig	Oppsal Terrasse 2, leilighet 3002
Eva Ulrichsen	Oppsal Terrasse 2, leilighet 7010



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 482 Selskapsnavn: OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.