EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260231
Addresse	Høgåsveien 39		
Postnr.	1259	Sted	OSLO
Selgers navn	Anna Valentina T. Garcia		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

26.01.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vask byttet på toalett i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Gjort selv.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sikringsskap byttet i regi av borettslaget i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har dette. Utfør av ESS Installsjon AS i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Under 100

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terrasse og hage.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har sett sølvkre ved to anledninger i gangen. Har sett små brune biller på sommeren et par ganger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 04.05.2026

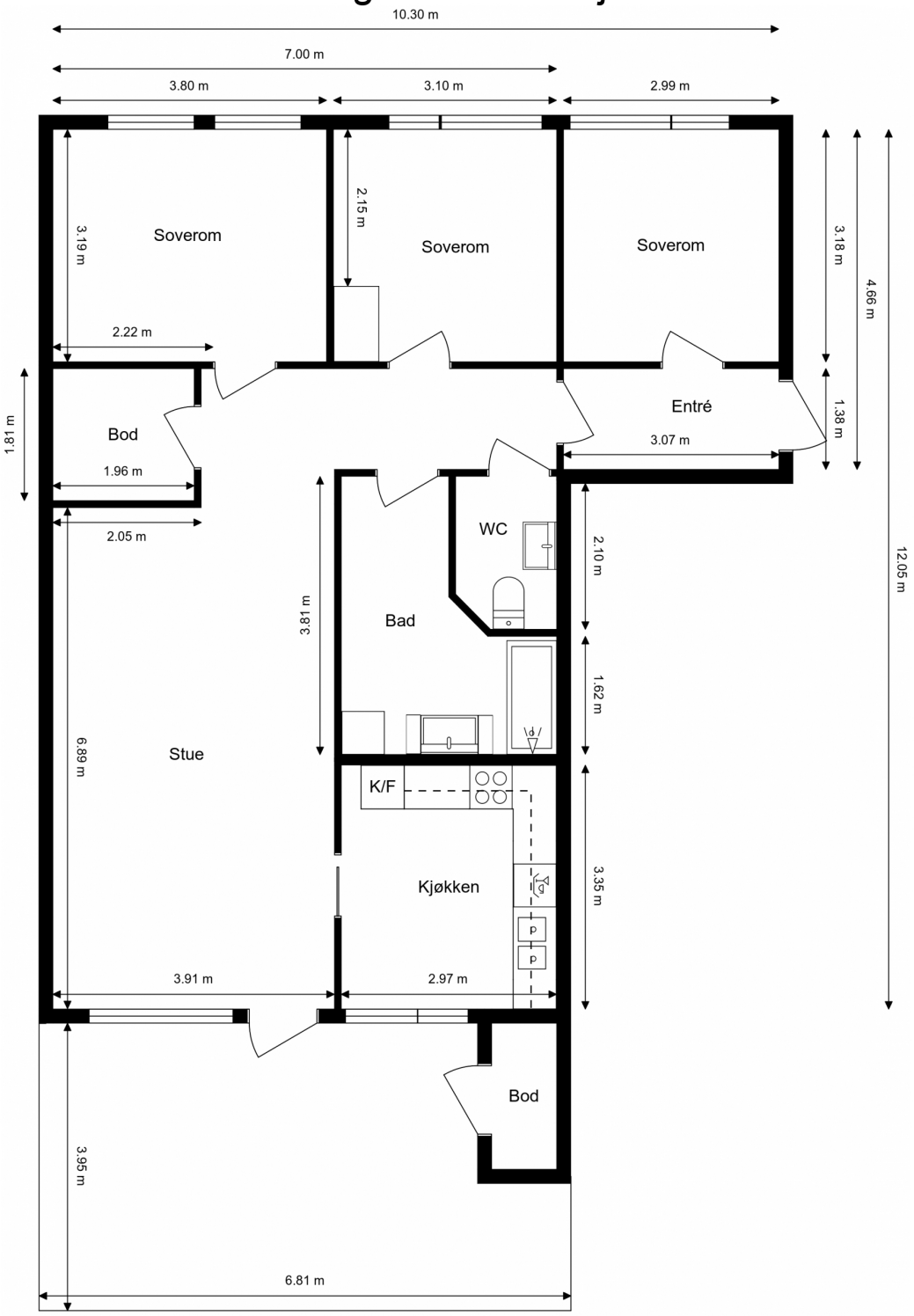
Signert av *Anna Valentina T. Garcia*

Initialer selger:
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Høgåsveien 39, 1259 OSLO

Leilighet. - 1. Etasje



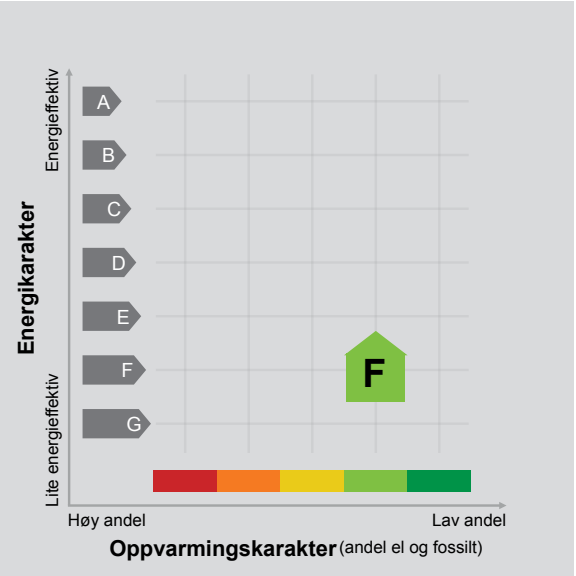
Ordernr. 15081790

Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TIRILLSLETTA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81035474
Merkenummer	Energiattest-2025-240258
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Høgåsveien 33	81035474	H0101	0	0	19
Høgåsveien 31	81035474	H0101	0	0	21
Høgåsveien 39	81035466	H0101	0	0	13
Høgåsveien 37	81035466	H0101	0	0	15

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1988

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	100 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	100 m²
Totalt BRA	100 m²
Oppvarmet luftvolum	240 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.2.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 796 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	207,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 863 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	207,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 796 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 932 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	16 863 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 796 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

HUSORDENSREGLER

for

Tirillsletta Borettslag

vedtatt 21.03.91, med endring den 10.05.95, 15.05.01, 25.07.07, 23.05.11, 07.05.12, 03.05.2018, 20.05.2020 og 05.05.2021.

Husordensregler og utfyllende bestemmelser for Tirillsletta Borettslag.

1. INNLEDNING

1.1 Borettslagets navn er TIRILLSLETTA BORETTSLAG
Borettslaget er tilknyttet Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) og er et andelslag med begrenset ansvar.

1.2 Andelshaverne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand.
Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.
Erstatning for slike skader vil kunne innkreves fra hver enkelt andelseier av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.
Ved forsikringsskader som oppstår hos den enkelte andelseier, vil den til enhver tid gjeldende egenandel som inngår i borettslagets forsikringsavtale normalt bli belastet andelseier. I særlige tilfeller og på søknad, kan styret frafalle kravet. Ved følgeskader vil egenandel ikke bli belastet.

1.3 Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, og et godt miljø i borettslaget.

2. REGELVERK

2.1 Følgende lover og regler gjelder for Tirillsletta Borettslag:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter.
3. Husordensreglene.

2.2 Brudd på reglene i pkt. 2.1. kan medføre at borettslagets styre sier opp den ansvarlige andelseier

2.3 Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. STYRET

Borettslaget ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for borettslag tilknyttet Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) foreskriver.

Styret består av 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, jf. vedtektenes pkt. 8.1.

4. HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag til saker som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig. Andelseier vil få svar så snart alle relevante opplysninger foreligger i saken og styret har behandlet denne. Når det gjelder styremøtenes intervaller, se rundskriv.

5. BRUKSOVERLATING (tidl. FRAMLEIE)

5.1 Bruksoverlating av boligen skal alltid godkjennes av styret og behandles i henhold til vedtektenes pkt.4-2 (1).

6. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

6.1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Fottøy, barnevogner e.l. skal ikke settes utenfor leiligheten.

Andelseierne/ beboerne må bidra til at renholdsfirmaet kan utføre rengjøring av fellesarealene på en god og effektiv måte. Pynting i oppgangene skal skje med ”måtehold” og etter avtale med naboene. Dersom styret mottar klager på plassering av ting som gjør renholdet vanskelig, plikter eier å fjerne dette så snart som mulig. Styret kan selv fjerne gjenstander dersom pålegg ikke etterkommes. Styret er ikke erstatningspliktig for gjenstander som fjernes.

6.2 Dørene til utgangene, fellesrom og garasjeanlegg skal alltid holdes låst.

6.3 Den enkelte andelseier/beboer plikter å sørge for nødvendig renhold som ikke inngår i renholdsfirmaets trappevask, for fellesarealer utenfor heis i kjeller og utenfor boder, likeså for vegger og tak i heis og fellesrom. Arbeidsfordeling kan avtales mellom beboere i den enkelte oppgang.

6.4 Lek og unødig opphold i oppgangene og heisene er ikke tillatt. Det er forbudt å røyke i trappeoppganger, heis, garasjeanlegg og andre innendørs fellesarealer.

6.5 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy ut over balkongrekkverk.
Balkong- og blomsterkasser, blomsterpotter, fuglenek m.v. skal henges på innsiden av balkongen.
De som bor i 2-roms leiligheter må så lang mulig unngå at rester etter blomster, jord og vann ligger igjen ved inngangsdørene eller på balkongen/ terrassen under!

6.6 Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på helligdager, 1. mai og 17. mai.
Tørking eller lufting av tøy på balkongen, skal ikke foregå i høyde over balkongrekkverk.

6.7 Grilling med kull- eller propangrill skal kun foregå på lekeplass/ felles grøntareal.

6.8 Vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, kjøleskap med ismaskin m.v. må kun kobles til kaldtvannsledningen. Benytt alltid autorisert rørlegger til slikt arbeide. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i sluk, avløp eller WC.

7. BRUK AV LEILIGHETEN

7.1 Det skal være ro i blokka mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.

7.2 Øving på musikkinstrumenter, banking, boring og annet svært støyende arbeid (for eksempel bruk av elektrisk sag) kan foregå på hverdager (mandag-fredag) fra kl.08.00 - 17.00 og kl. 18.30 – 20.00.
På hverdager (mandag – fredag) skal det være ro i blokka etter kl 20.00.

På lørdager kan man utføre slikt arbeid mellom klokken 09.00 – 19.00
På lørdager skal det være ro i blokka etter klokken 19.00.

På søn- og helligdager skal det være ro i blokka hele døgnet.

7.3 Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere. Man skal eksempelvis varsle naboer dersom man skal ha en festlig anledning som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene (se pkt.7.1).

7.4 Av hensyn til naboene, skal bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin, støvsuger m.v. avsluttes klokken 22.00.

8. FORANDRINGER/TILBYGG ETC.

8.1 Forandringer ut over ordinært vedlikehold av leiligheten, slik som tilbygg eller flytting av vegger, kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

8.2 Oppsetting av gjerder skal godkjennes skriftlig av styret.

8.3 Ved utvendig maling/ beising, skal kun godkjente farger brukes.

8.4 Valg av solavskjerming på innglassede balkonger og duker til utvendige markisene, skal følge styrets vedtak om typer, farger, mønster m.v.

9. INDRE VEDLIKEHOLD

9.1 Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen leilighet, jf. vedtektenes pkt 5.1 og 5.3. Det er viktig at andelseier gjør seg kjent med og følger opp vedlikeholdsplikten for egen bolig.

9.2 I forbindelse med rehabilitering/ oppussing av bad og våtrom, skal det søkes styret om tillatelse før arbeidene starter opp. Det skal alltid benyttes godkjente fagfolk/ rørleggere med gode fagkunnskaper ved rehabilitering av bad/ våtrom.

9.3 Dersom andelseier i f.m. oppussing/ rehabilitering av bad skal skifte sluk, kan det på søknad refunderes inntil kroner 8000,- fra borettslaget. Søknad sendes styret sammen med dokumentasjon fra godkjent rørleggerbedrift.

9.4 Andelseier plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tilstoppes og forårsaker vannskader. Vannskader påført leiligheten ved skjødesløshet må dekke av andelseier.

9.5 Ved langvarig oppussing som medfører vedvarende støy i form av boring eller banking, skal naboer varsles. Dette kan for eksempel gjøres ved oppslag i oppgangen(e).

10. FELLESROM

10.1 Bruk av fellesrom begrenser seg til midlertidig oppbevaring av barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. som er i ”daglig bruk”. Langtidslagring av barnevogner, kjelker, ski m.v. skal skje i egen bod eller private rom. Fellesrommene skal ikke benyttes til lagring av defekte sykler, deler, møbler eller annet.

10.2 Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre motorkjøretøyer i fellesrom/sportsbod. Brannforskriftene må følges.

10.3 Ved bruk av fellesvaskeriet plikter andelseier å overholde de til enhver tid gjeldende ordensregler for vaskeriet. Maskinene må behandles med forsiktighet. Brudd på vaskeriets ordensregler kan medføre utelukkelse.
Vaskeriet skal ikke benyttes til tørking eller oppbevaring av klær.

10.4 Vasketidene i fellesvaskeriet er som følger:

mandag – fredag	lørdag:
08.00 - 11.00	08.00 - 11.00
11.00 - 14.00	11.00 - 14.00
14.00 - 17.00	14.00 - 17.00
17.00 - 20.00	

11. SØPPEL

11.1 I søppelhusene skal det kun kastes husholdningsavfall og papir/ papp fra egen husholdning! Husholdningsavfall skal pakkes i plastposer og knyttes godt før den legges i containeren for restavfall.
Papir, papp og pappkasser skal pakkes/ brettes før det legges i containeren for papiravfall.
Alt avfall skal legges opp i containerne, IKKE ved siden av eller utenfor søppelhusene!

11.2 Alt annet søppel enn husholdningsavfall og papir/ papp, er den enkelte andelseiers ansvar å kvitte seg med (Grønmo).
Glass og metall skal bringes til kommunenes returpunkter for slikt avfall!

12. FELLESOMRÅDER

12.1 Grøntanlegget er felles eiendom. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning. Leiligheter med utgang til plen har bruksrett til område innenfor oppsatt gjerde.
Andelseier/ beboer skal holde terrasse og grøntområde ryddig og velstelt, og ikke benytte det som lagerplass. Dersom områdene ikke holdes ved like, kan styret be vaktmester foreta rydding, klipp og stell av områdene for andelseiers regning etter at andelseier er varslet.

Oppsett og bruk av trampoliner på fellesarealet er ikke tillatt. Dette gjelder også områder innenfor oppsatte gjerder, der andelseier har bruksrett i henhold til husordensregler.

12.2 Den enkelte bruker av områdene rundt sandkasser og lekeplasser må selv bidra til orden. Husk at små barn leker her og at fellesområdet er for alle beboerne.
Pene og ryddige fellesområder fører til bedre trivsel i borettslaget.

12.3 Rullebrettkjøring og fotballsparking er ikke tillatt på borettslaget område.

13. DYREHOLD

13.1 Det skal søkes styret på fastsatt skjema om å holde hund eller katt.

13.2 Alle dyreeiere må skriftlig forplikte seg til å overholde de regler som borettslaget har vedtatt vedrørende dyrehold.

REGLER FOR DYREHOLD

1. Dyreeieren godtar ved å undertegne en erklæring at dyret kan forlanges fjernet om ikke reglene overholdes.
2. Hunder skal føres i bånd på borettslaget område. Katter skal merkes med eiers navn. Hannkatter skal kastreres, veterinærattest må framvises. Eier må sørge for at katter har egen sandkasse der de kan gjøre fra seg. Ekskrementer skal fjernes!
3. Hunder må ikke være alene i leiligheter dersom de er til sjenanse for andre.
4. Dyr skal ikke luftes ved at man setter det ut på balkong.

5. Dyreeieren er erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret.
6. Dyr skal holdes vekk fra sandkasser.

14. PARKERING/KJØRING

14.1 Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier.
Det gjøres unntak for utrykningskjøretøy, transport av bevegelseshemmede, flyttetransport og av-/ pålessing av store varer.
Styret kan utstede tillatelser til beboere som dokumenterer behov for å bruke bil på gangveiene.
All nødvendig trafikk skal foregå i gangfart (maks 15 km/t.), og vis hensyn til barn og gående!

14.2 Andelseierne/ beboerne har plikt til å informere sine besøkende om gjeldene regler mht. kjøring og parkering.

14.3 Bommene skal holdes lukket.

14.4 Gjesteparkeringen skal i hovedsak benyttes av gjester, men beboere har adgang til å parkere på gjesteparkering i korte perioder.

Beboere som trenger mer enn en plass utover en måned, kan enten leie plass i garasjeanlegget av andelseiere som ikke selv benytter egen garasjeplass. Skriftlig orientering sendes styret.

Gjesteparkeringen skal ikke benyttes for vask- eller reparasjon. Gjesteparkeringen skal heller ikke benyttes for skiftning av hjul på biler på søn- og helligdager.

14.5 Parkering forbudt for kjøretøy over 3,5 tonn. Styret kan utstede parkeringstillatelse for nevnte kjøretøygruppe for inntil 3 døgn.

14.6 Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, takboks og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter.

14.7 Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

14.8.1 Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

14.8.2 BILVRAK SKAL IKKE HENSETTES PÅ GARASJEPLASSENE

I garasjeanlegget skal uregistrerte kjøretøy alltid ha gyldig brannforsikring. Denne skal legges godt synlig i frontruten.

14.8.3 Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

14.9 Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

14.10.1 Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

14.10.2 Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. Gjeldende brannforskrifter.

14.10.3 Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiing skal foretas. Oppslag om feiing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

14.11 Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert, - borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

14.12.1 Eieren må ikke foreta innredning eller montere innredninger.

14.12.2 Før installasjonsarbeid igangsettes, må prosjektet forelegges styret for godkjenning. Fastsatt mal for materialbruk og visuell utforming samt plassering må følges.

14.12.3 Alle kostnader ved installering, og all risiko knyttet til installering/bruk og vedlikehold av innretningen påhviler andelseier som disponerer plassen. Herunder reparasjon og ansvar for evt. lekkasje fra tak og andre bygningsmessige følger.

14.13 Utleie av garasjeplassen over tid til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget.

14.14 Reparasjoner og vask av biler/ motorsykler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og diesel søl må ikke forekomme. Bilmotoren må ikke gå på tomgang.

14.15 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

14.16 Vesentlig brudd på ordensreglene for garasjeanlegget ses på som mislighold av bruksretten for leiligheten.

14.17 Vis hensyn i garasjeanlegget - unngå rusing/støy. All kjøring skal skje i GANGFART, maks. 15 km/t.

15. ENDRINGER OG TOLKNING

Endringer av husordensreglene kan bare foretas av Generalforsamling. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolking kan ankes til Generalforsamlingen. Husordensreglene trer i kraft straks.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om

rett til å holde …….. Begrunnelse er:……

……

……

……

……

……

……

Erklæring

1. Jeg har i brev av …… varslet naboene i leilighet nr. …….. om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen ……
   Kopi av varslene ligger vedlagt.
2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

……, den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

……

……

……

……

……

……..…...

…….., den ……../……. Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Tirillsletta Borettslag org nr 950107561

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.2006, 23.05.2011 og endret 07.05.2012, 06.05.2013, 20.05.2020 og 16.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 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. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) I forbindelse med rehabilitering/ oppussing av bad og våtrom, skal det søkes styret om tillatelse før arbeidene starter opp.
Det skal alltid benyttes godkjente fagfolk/ rørleggere med gode fagkunnskaper ved rehabilitering av bad/ våtrom.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflaterbehandling av balkonggulv, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, radiator og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(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.

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Ledige verv til styret skal hvert år bekjentgjøres ved oppslag i borettslaget.

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

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

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

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

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

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
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

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 stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 575
TIRILLSLETTA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TIRILLSLETTA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:00, Toppåsen skole.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om økt strømkapasitet for seksjon 4007
8. Forslag om kjerneboring i tak for ventilasjon (seksjon 4007)
9. Forslag om mulighet for installasjon av varmepumpe
10. Vedlikehold av gjerder og porter på bakkeplan
11. Forslag fra styret om endring av varmefordelingsordning
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i TIRILLSLETTA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Daniel Matthias Walter er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Velges på årsmøte

Styrets innstilling
Velges på årsmøte

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0575 Årsregnskap 2025.pdf
2. 575 Tirillsletta Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

Styrets innstilling

Som i fjor kr 200.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000;-

Sak 7

Forslag om økt strømkapasitet for seksjon 4007

Forslag fremmet av:
Alexander Brorson Olsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstillers navn: Alexander Brorson Olsen

Bakgrunn: I forbindelse med renovering av leiligheten har vi innsett at vi har for lav strømkapasitet til å fullføre arbeidet. Kapasiteten til leiligheten er beregnet fra 1988, og jeg mener man trygt kan si at en husholdnings strømforbruk har økt en del siden den tid. Vi ønsker derfor å ta i bruk en ekstra fase i sikringskap for å få økt effekt på strømanlegg. Dette tiltaket har ingen innvirkning på øvrige beboere i dag. Om borettslaget etter andre kapasitetsøkninger når innlagt kapasitet vil det koste penger å øke den inngående kapasiteten til bygget. Derfor ønsker vi samtidig at vår kapasitetsøkning logges, slik at vi kan betale for vår del om en økning må til i senere tid for at andre skal få mer strøm til sin leilighet.

Forslag: Seksjon 4007 gis mulighet til å øke kapasitet i sikringsskap, samtidig som økningen logges slik at seksjon 4007 kan betale sin del dersom en kapasitetsøkning inn til bygningen blir nødvendig i fremtiden.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen **ikke tar saken opp til realitetsbehandling**, og at forslaget **ikke tas til følge**.

Begrunnelse

Forslaget gjelder et **konkret tiltak knyttet til én andel**, og berører forhold som etter vedtektene faller innenfor **styrets myndighetsområde**. Saken er derfor ikke egnet for behandling i generalforsamlingen.

Styret har tidligere behandlet henvendelsen fra andelseier og besluttet **ikke å godkjenne tiltaket**, blant annet basert på vurderingen av at eksisterende strømkapasitet er tilpasset boligens størrelse, og hensynet til like tekniske rammer mellom boligene i borettslaget.

Borettslaget ønsker å unngå løsninger som kan medføre:

- ulike tekniske forutsetninger mellom andelene,
- uforutsigbare konsekvenser for felles anlegg,
- eller behov for særordninger.

Når det nå er avklart at spørsmålet ligger under styrets myndighet, legger styret til grunn at generalforsamlingen ikke skal foreta en ny vurdering av saken.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen tar ikke saken opp til realitetsbehandling. Forslaget tas ikke til følge.

Sak 8

Forslag om kjerneboring i tak for ventilasjon (seksjon 4007)

Forslag fremmet av:
Alexander Brorson Olsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstillers navn: Alexander Brorson Olsen

Bakgrunn: Min samboer har Ehlers-Danlos syndrom og dårlig blodsirkulasjon. Bruk av badstue er i forbindelse med dette veldig god terapi. Vi ønsker derfor å sette opp badstu i forbindelse med renovering av bad. For å gjøre dette på en optimal og sunn måte er det best med sirkulering av luft direkte utenfra. Vi ønsker helst å gjøre dette gjennom å kjernebore hull i taket på leiligheten direkte ut ettersom vi er i øverste etasje. Som styret korrekt har poengtert i våre samtaler i mellom kan dette føre til økte utgifter for borettslaget i forbindelse med renovering/taktekking av utvendig tak. Dette fordi det da er et par ekstra hetter det må legges tak rundt. Vi ønsker ikke å belaste andre beboere med merkostnader eller andre ulemper, og ønsker derfor at dokumenterte økte kostnader som resultat av vårt inngrep skal betales av oss i vår leilighet. Det burde ikke finnes andre ulemper for øvrige beboere, men om det dukker opp ønsker vi selvsagt å kompansere dette. I forbindelse med dette arbeidet kan det også hentes inn en tilstandsrapport av taket på nr. 41, som sannsynligvis også er representativ for resten av bygget, slik at borettslaget kan slippe å innhente denne rapporten selv, og spare penger.

Alternativ 1: Seksjon 4007 gis mulighet til å kjerneborre for lufting, og betaler for evt. merkostnader fra arbeidet i forbindelse med taktekking av utvendig tak på nr. 41 Alternativ 2: Seksjon 4007 gis mulighet til å kjerneborre for lufting, og betaler for evt. merkostnader fra arbeidet i forbindelse med taktekking av utvendig tak på nr. 41. Seksjon 4007 innhenter samtidig en tilstandsrapport for taket på nr. 41 når det gjøres taktekking i forbindelse med installasjon av lufting

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen **ikke tar saken opp til realitetsbehandling**, og at forslaget **ikke tas til følge**.

Begrunnelse

Forslaget gjelder et **inngrep i tak**, som er en felles bygningsdel, i forbindelse med et privat tiltak i én bolig. Slike spørsmål faller etter vedtektene inn under **styrets myndighet**, og er ikke egnet for behandling som generalforsamlingsvedtak.

Styret har tidligere behandlet søknaden og funnet **ikke å kunne gi samtykke**, blant annet av hensyn til likhetsprinsippet og behovet for en enhetlig og forutsigbar forvaltning av bygningsmassen.

Borettslaget ønsker å forvalte felles bygningsdeler på en måte som:

- sikrer like rammevilkår for alle andelseiere,
- begrenser risiko for fremtidig vedlikeholdsansvar,
- og gir tydelig praksis over tid.

Med dette som utgangspunkt legger styret til grunn at generalforsamlingen ikke skal foreta en ny vurdering av realiteten i saken.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen tar ikke saken opp til realitetsbehandling. Forslaget tas ikke til følge (begge alternativer).

Sak 9
Forslag om mulighet for installasjon av varmepumpe

Forslag fremmet av:
Frid-Hilde Alvestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei

Jeg ønsker å få muligheten til å anskaffe meg en Varmepumpe, da varmen på sommeren begynner å bli helt uutholdelig.

Med vennlig hilsen

Frid-Hilde Alvestad

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen **slutter seg til forslaget i prinsippet**, og ber styret **utarbeide felles retningslinjer** for installasjon av varmepumper.

Begrunnelse

Styret er positivt til at det vurderes tiltak som kan bidra til bedre inneklima og komfort for boligene. Samtidig kan installasjon av varmepumper berøre fasade, støyforhold og tekniske løsninger, og krever etter vedtektene styrets samtykke.

For å sikre:

- likebehandling,
- forutsigbar saksbehandling,
- og at alle andelseiere gis reelle og like muligheter,

mener styret at slike tiltak først bør reguleres gjennom **felles retningslinjer**, før individuelle søknader vurderes.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber styret utarbeide felles retningslinjer for installasjon av varmepumper i borettslaget. Søknader behandles deretter av styret i tråd med vedtatte retningslinjer.

Sak 10

Vedlikehold av gjerder og porter på bakkeplan

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vedlikehold av gjerder og porter

Forslagsstiller: Jill Remel

Store deler av gjerdet og portene rundt alle leiligheter på bakkeplan, bærer i større eller mindre grad, preg av vedlikeholdsbehov.

Styret har opplyst at det er de berørte beboere som selv er ansvarlig for slikt vedlikehold.

Det kan være mange grunner for at nødvendig vedlikehold ikke prioriteres, eller være vanskelig for enkelte å få gjennomført. Det er forståelig. Like fullt er det beboernes ansvar.

Jeg mener det er i fellesskapets interesse - og trivsel, at vi ivaretar eiendommen vår i borettslaget på best mulig måte. For å sikre at forfallet ikke fortsetter og at alt av gjerder/porter repareres og males samtidig, foreslås følgende 3 alternativer til avstemning på generalforsamlingen 2026:

1. Det settes en frist hvor alle berørte beboere selv sørger for reparasjon og maling av egen port og gjerde. Overholdes ikke fristen, leier styret inn malerfirma/bistand. Kostnad belastes beboer.

2. Styret leier inn malerfirma/bistand som reparerer og maler alle gjerder og porter. Kostnad fordeles på de berørte beboere på bakkeplan.

3. Styret leier inn malerfirma/bistand som reparerer og maler alle gjerder og porter. Kostnad fordeles på alle beboere i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at **alternativ 1** vedtas.

Begrunnelse

Vedtektene legger vedlikeholdsansvaret for gjerder og porter knyttet til den enkelte bolig på **den enkelte andelseier**. Alternativ 1 er i samsvar med denne ansvarsplasseringen, samtidig som det gir styret et hensiktsmessig grunnlag for å følge opp vedlikehold på en ryddig og ensartet måte.

Alternativ 2 innebærer særskilt kostnadsfordeling mellom enkelte andelseiere, noe som kan skape uklarhet både juridisk og praktisk.

Alternativ 3 vil innebære at kostnader knyttet til gjerder og porter som i hovedsak betjener enkelte boliger, fordeles på alle andelseiere. Dette vurderes som lite treffsikkert og kan reise spørsmål knyttet til likebehandling.

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

- For Vedlikehold av gjerder og porter på bakkeplan
- Mot Vedlikehold av gjerder og porter på bakkeplan

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

1. Alternativ 1 vedtas (styrets innstilling) - Det settes en frist hvor alle berørte beboere selv sørger for reparasjon og maling av egen port og gjerde. Overholdes ikke fristen, leier styret inn malerfirma/bistand. Kostnad belastes beboer.

2. Alternativ 2 vedtas (anbefales ikke av styret) - Styret leier inn malerfirma/bistand som reparerer og maler alle gjerder og porter. Kostnad fordeles på de berørte beboere på bakkeplan.

3. Alternativ 3 vedtas (anbefales ikke av styret) - Styret leier inn malerfirma/bistand som reparerer og maler alle gjerder og porter. Kostnad fordeles på alle beboere i borettslaget.

Sak 11

Forslag fra styret om endring av varmefordelingsordning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er oppdaget at varmeforbruksfordelingen opprettet tidlig i borettslagets levetid er av en gammel variant som ikke lenger anbefales. Den er utformet slik at noen enheter har ulike reduksjons prosenter. Vi har vært i kontakt med Ista som har beregnings ansvaret og de sier at dette er en utdatert løsning. Dette medfører at enkeltes varme forbruk betales av felleskapet.

Styret anbefaler at ordningen avvikles slik at alle blir fakturert for faktisk forbruk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget **vedtas**.

Begrunnelse

Dagens varmefordelingsordning er basert på en eldre modell som medfører at deler av enkelte boligers forbruk belastes fellesskapet. Styret vurderer at dette ikke gir en tilstrekkelig presis og rettferdig kostnadsfordeling.

Overgang til fordeling basert på faktisk forbruk vil gi et mer korrekt grunnlag og styrke opplevelsen av likebehandling i borettslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar å avvikle dagens varmefordelingsordning. Varmeutgifter fordeles heretter etter faktisk forbruk. Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige praktiske og tekniske tilpasninger.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jordi Andreas Turon Thyholdt
- Mohammad Elmi

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

- Alexander Brorson Olsen
- Bjørn Olaf Hellum
- Pål Andre Gustavson

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

- Aynur Eren Sen
- Pål Andre Gustavson

Sak 13

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:

- Pål Andre Gustavson

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret har gjennomført jevnlige møter, gjennomført avtalte oppgraderinger/utskiftninger. Det har vært fokus på økonomisk styring, regnskap og budsjett har vært fulgt opp nøye. Driften av borettslaget har vært stabil, fokus på forsvarlig drift og oppfølging i form av møter med av leverandører og tjenesteytere.

HMS - (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Alle kontroller er gjennomført.

Det har i perioden vært gjennomført 10- og 5-åre kontroll iht krav om brannkontroll av alt utstyr, alarmer o.l. Alle leiligheter har fått tilbud om kontroll av pulverapparat.

Elbil lading

Det er inngått en avtale for automatisk avlesing for lading av elbiler, som tidligere har vært en del av fellesanlegget for strømlevereing generelt til borettslaget.

Ladestasjoner. MERK: bestilling av ladestasjon skal gjøres via styre. Det er kun Zaptec ladestasjoner som skal brukes og settes opp av ABOT as. Andelseiere kan ikke gjøre egne valg av ladestasjoner, eller bytte leverandør. Montering av andre ladestasjoner vil medføre problemer, og kan påvirke andre ladestasjoner og andelseiere kan miste garantien både fra ABOT og Zaptec.

Ladestasjonen legges inn og aktiviseres i en app. Når brannalarmen utløses kuttes strøm til elbilene, for å få tilbake strømmen til ladestasjonene, er det satt inn en ekstra bryter som styret kan benytte for å igangsette ladestasjonene.

Pris for ladestasjon:

Zaptec Pro-lader inkludert bakplate montert i ettertid: 23.125,- inkl mva.

Hvis det er to eller flere som bestiller samtidig, er prisen 21.250,- inkl mva.

Itsta

Installert nye målere for måling av forbruk på alle radiatorer og avlesing av varmtvann.

Liakollens Mestirngsenter(LM)

Det jobbes med avtale om leie av 5 parkeringsplasser. Disse har vært benyttet av LM i flere år.

Søppelhus ved Høgåsveien 35 –37 og 45

Søppel huset er ryddet. Henstiller alle om ta med egen søppel til Grønmo og ikke legge den på gulvet. Dette medfører at vaktmester må kaste dette for oss, og vi må bruke ekstra unødvendige felles ressurser.

Felles vaskeri:

Det er etablert nytt og enkelt betalingssystem i vaskeriet. Borettslag har gått over til system med Bankkort. Det nye systemet betyr at du skal alltid bruke kort i stedet for App eller mynter. Vask er fortsatt kr 10,- pr stk.

Oppussing

Styret gjør andelseiere oppmerksom på at andelseiere har vedlikeholdsansvar i oppgangen ved oppussing av egen leilighet.

Dvs.holde oppgangen skal til enhver tid holdes ren.

Andelseiers vedlikeholdsplikt. Styret minner om at første etasjene har ansvar for å holde orden i egne hager. Husk at både forbipasserende og beboere oppover i etasjene ser hvordan du har det på terrassen og i hagen din. Du har selv ansvar for å vedlikeholde gjerde og port. Styret legger til rette for innkjøp av nødvendig utstyr som beis og koster. Om du ikke selv kan du spørre en nabo eller kontakte Holmlia vaktmester sentral for hjelp mot betaling.

Oppgaver/prosjekter som venter:

Nye ventilasjonsmotorer- 8-10 stk- anbud innhentet. Arbeids utføres i løpet av 2026.

Oppgradering av uteområdet og lekeplassen.

Styret takker Alle beboere som i løpet av året har bidratt til å skape et godt bofellesskap. Enkelte andelseiere har virkelig tatt et ansvar for uteområder.

TIRILLSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950107561, KLIENTNR. 575

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 346 770**	**2 243 497**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		470 154	518 501
Tilbakeføring av avskrivning	14	9 680	9 676
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-452 945	-419 716
Innsk. øremerk. bankkto		-4 602	-5 187
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**22 286**	**103 274**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 369 057**	**2 346 770**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 723 082	2 759 875
Kortsiktig gjeld		-354 025	-413 105
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 369 057**	**2 346 770**

TIRILLSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950107561, KLIENTNR. 575

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 078 696	5 676 296	6 079 000	6 079 000
Vaskeri		3 442	2 563	2 000	2 000
Garasjer		2 400	0	0	0
Ladeinntekter elbil		57 082	80 850	120 000	40 000
Andre inntekter	3	7 568	6 410	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 149 188**	**5 766 118**	**6 261 000**	**6 181 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-30 000	-29 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-9 680	-9 676	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 625	-9 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-186 925	-179 735	-190 000	-198 550
Konsulenthonorar		-53 023	-39 836	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-1 102 895	-543 265	-752 000	-762 000
Forsikringer		-543 129	-482 090	-556 000	-644 000
Kommunale avgifter	8	-1 054 658	-1 026 537	-1 165 580	-1 224 000
Energi/fyring	9	-239 863	-197 580	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-602 011	-609 196	-617 000	-625 000
Andre driftskostnader	10	-647 230	-846 661	-788 000	-721 070
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 678 238**	**-4 172 403**	**-4 538 580**	**-4 593 620**
DRIFTSRESULTAT		**1 470 949**	**1 593 716**	**1 722 420**	**1 587 380**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	140 330	142 962	0	0
Finanskostnader	12	-1 141 126	-1 218 177	-1 195 000	-1 195 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 000 796**	**-1 075 215**	**-1 195 000**	**-1 195 000**
ÅRSRESULTAT		**470 154**	**518 501**	**527 420**	**392 380**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		470 154	518 501		

TIRILLSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950107561, KLIENTNR. 575

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	67 647 980	67 647 980
Tomt		672 020	672 020
Andre varige driftsmidler	14	0	9 680
Aksjer og andeler	15	1 350	1 350
Øremerkede bankinnskudd		193 751	161 115
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 515 101**	**68 492 145**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		31 018	4 301
Forskuddsbetalte kostnader		0	8 410
Andre kortsiktige fordringer		0	37 823
Driftskonto OBOS-banken		448 530	748 025
Sparekonto OBOS-banken		2 243 534	1 114 749
Sparekonto OBOS-banken II		0	846 568
SUM OMLØPSMIDLER		**2 723 082**	**2 759 875**
SUM EIENDELER		**71 238 183**	**71 252 020**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 89 * 100		8 900	8 900
Opptjent egenkapital		15 525 295	15 055 141
SUM EGENKAPITAL		**15 534 195**	**15 064 041**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 373 680	20 826 625
Borettsinnskudd	17	34 795 700	34 795 700
Annen langsiktig gjeld	18	180 583	152 549
SUM LANGSIKTIG GJELD		**55 349 963**	**55 774 874**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		250 814	206 842
Påløpte renter		5 793	6 589
Energiavregning	19	86 031	199 569
Forskuddsbetalte kundefordringer		11 387	105
.			
SUM KORTSIKTIG GJELD		**354 025**	**413 105**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 238 183**	**71 252 020**
Pantstillelse	20	66 795 700	66 795 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Tirillsletta Borettslag

Saeed Hussain	Eirik Eggen	Mohammad Elmi
Bjørg Renslo Andersen	Hardev Kaur	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 000 496
Forretningslokale	99 960
Garasje	155 880
TV og Internett	608 760
Trappevask	213 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 078 696**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	5 568
Leie lokale	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 568**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-239 982
Drift/vedlikehold VVS	-247 935
Drift/vedlikehold elektro	-45 742
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 385
Drift/vedlikehold heisanlegg	-202 066
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-272 810
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 675
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 300
Kostnader dugnader	-3 645
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 102 895**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-753 160
Renovasjonsgebyr	-301 498
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 054 658**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-239 863
SUM ENERGI / FYRING	**-239 863**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-36 557
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 014
Diverse utstyr	-6 995
Vaktmestertjenester	-255 336
Vakthold	-35 824
Renhold ved firmaer	-234 984
Andre driftskostnader	-18 512
Trykksaker	-2 181
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 866
Andre kontorkostnader	-3 644
Kontingenter	-17 800
Bank- og kortgebyr	-2 520
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-647 230**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	51 376
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 002
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 467
Renter bank	10 352
Andre renteinntekter	133
SUM FINANSINNTEKTER	**140 330**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 141 126
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 141 126**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	67 647 980
SUM BYGNINGER	**67 647 980**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Veibom		
Tilgang 2020	114 070	
Reduksjon 2021	-65 688	
Avskrevet tidligere	-38 704	
Avskrevet i år	-9 678	0
Vaskemaskin		
Tilgang	43 731	
Avskrevet tidligere	-43 730	
Avskrevet i år	-1	
		0
Videokam garasje		
Tilgang 2007	229 179	
Avskrevet tidligere	-229 178	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-9 680**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett as. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, kostmetoden dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 9 Pålydende: 150,- Balanseført verdi: 1350,-

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-24 014 200	
Nedbetalt tidligere	3 187 575	
Nedbetalt i år	452 945	
		-20 373 680
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 373 680**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-34 795 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-34 795 700**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak		-180 583
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		**-180 583**

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	07.25 - 12.25	-452 946
SUM INNTEKTER		**-452 946**

KOSTNADER

Administrasjon		0
Fjernvarme	07.25 - 12.25	370 256
SUM KOSTNADER		**370 256**

Uoppgjorte avregninger	-3 342
SUM ENERGIAVREGNING	**-86 031**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	34 795 700
Pantelån	20 373 680
TOTALT	**55 169 380**

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

Bygninger	67 647 980
Tomt	672 020
TOTALT	**68 320 000**

Til generalforsamlingen i Tirillsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. 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 for MKE, 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, 4. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 575 **Selskapsnavn:** TIRILLSLETTA 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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TIRILLSLETTA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950107561
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Toppåsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Matthias Walter er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Velges på årsmøte

Styrets innstilling
Velges på årsmøte

> **Forslag til vedtak:**
> Bernadine Vidya Pirabakaran og Turid Irene Bottilsrud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

Styrets innstilling
Som i fjor kr 200.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000;-

✓ Vedtatt.

7. Forslag om økt strømkapasitet for seksjon 4007

Fremmet av: Alexander Brorson Olsen

Forslagsstillers navn: Alexander Brorson Olsen

Bakgrunn: I forbindelse med renovering av leiligheten har vi innsett at vi har for lav strømkapasitet til å fullføre arbeidet. Kapasiteten til leiligheten er beregnet fra 1988, og jeg mener man trygt kan si at en husholdnings strømforbruk har økt en del siden den tid. Vi ønsker derfor å ta i bruk en ekstra fase i sikringskap for å få økt effekt på strømanlegg. Dette tiltaket har ingen innvirkning på øvrige beboere i dag. Om borettslaget etter andre kapasitetsøkninger når innlagt kapasitet vil det koste penger å øke den inngående kapasiteten til bygget. Derfor ønsker vi samtidig at vår kapasitetsøkning logges, slik at vi kan betale for vår del om en økning må til i senere tid for at andre skal få mer strøm til sin leilighet.

Forslag: Seksjon 4007 gis mulighet til å øke kapasitet i sikringsskap, samtidig som økningen logges slik at seksjon 4007 kan betale sin del dersom en kapasitetsøkning inn til bygningen blir nødvendig i fremtiden.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen **ikke tar saken opp til realitetsbehandling**, og at forslaget **ikke tas til følge**.

Begrunnelse

Forslaget gjelder et **konkret tiltak knyttet til én andel**, og berører forhold som etter vedtektene faller innenfor **styrets myndighetsområde**. Saken er derfor ikke egnet for behandling i generalforsamlingen.

Styret har tidligere behandlet henvendelsen fra andelseier og besluttet **ikke å godkjenne tiltaket**, blant annet basert på vurderingen av at eksisterende strømkapasitet er tilpasset boligens størrelse, og hensynet til like tekniske rammer mellom boligene i borettslaget.

Borettslaget ønsker å unngå løsninger som kan medføre:

- ulike tekniske forutsetninger mellom andelene,
- uforutsigbare konsekvenser for felles anlegg,
- eller behov for særordninger.

Når det nå er avklart at spørsmålet ligger under styrets myndighet, legger styret til grunn at generalforsamlingen ikke skal foreta en ny vurdering av saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar ikke saken opp til realitetsbehandling. Forslaget tas ikke til følge.
>
> ✓ **Vedtatt. Styrets innstilling er vedtatt mot 1 stemme.**

8. Forslag om kjerneboring i tak for ventilasjon (seksjon 4007)

Fremmet av: Alexander Brorson Olsen

Forslagsstillers navn: Alexander Brorson Olsen

Bakgrunn: Min samboer har Ehlers-Danlos syndrom og dårlig blodsirkulasjon. Bruk av badstue er i forbindelse med dette veldig god terapi. Vi ønsker derfor å sette opp badstu i forbindelse med renovering av bad. For å gjøre dette på en optimal og sunn måte er det best med sirkulering av luft direkte utenfra. Vi ønsker helst å gjøre dette gjennom å kjernebore hull i taket på leiligheten direkte ut ettersom vi er i øverste etasje. Som styret korrekt har poengtert i våre samtaler i mellom kan dette føre til økte utgifter for borettslaget i forbindelse med renovering/taktekking av utvendig tak. Dette fordi det da er et par ekstra hetter det må legges tak rundt. Vi ønsker ikke å belaste andre beboere med merkostnader eller andre ulemper, og ønsker derfor at dokumenterte økte kostnader som resultat av vårt inngrep skal betales av oss i vår leilighet. Det burde ikke finnes andre ulemper for øvrige beboere, men om det dukker opp ønsker vi selvsagt å kompansere dette. I forbindelse med dette arbeidet kan det også hentes inn en tilstandsrapport av taket på nr. 41, som sannsynligvis også er representativ for resten av bygget, slik at borettslaget kan slippe å innhente denne rapporten selv, og spare penger.

Alternativ 1: Seksjon 4007 gis mulighet til å kjerneborre for lufting, og betaler for evt. merkostnader fra arbeidet i forbindelse med taktekking av utvendig tak på nr. 41 Alternativ 2: Seksjon 4007 gis mulighet til å kjerneborre for lufting, og betaler for evt. merkostnader fra arbeidet i forbindelse med taktekking av utvendig tak på nr. 41. Seksjon 4007 innhenter samtidig en tilstandsrapport for taket på nr. 41 når det gjøres taktekking i forbindelse med installasjon av lufting

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen **ikke tar saken opp til realitetsbehandling**, og at forslaget **ikke tas til følge**.

Begrunnelse

Forslaget gjelder et **inngrep i tak**, som er en felles bygningsdel, i forbindelse med et privat tiltak i én bolig. Slike spørsmål faller etter vedtektene inn under **styrets myndighet**, og er ikke egnet for behandling som generalforsamlingsvedtak.

Styret har tidligere behandlet søknaden og funnet **ikke å kunne gi samtykke**, blant annet av hensyn til likhetsprinsippet og behovet for en enhetlig og forutsigbar forvaltning av bygningsmassen.

Borettslaget ønsker å forvalte felles bygningsdeler på en måte som:

- sikrer like rammevilkår for alle andelseiere,
- begrenser risiko for fremtidig vedlikeholdsansvar,
- og gir tydelig praksis over tid.

Med dette som utgangspunkt legger styret til grunn at generalforsamlingen ikke skal foreta en ny vurdering av realiteten i saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar ikke saken opp til realitetsbehandling. Forslaget tas ikke til følge (begge alternativer).
>
> ✓ **Vedtatt. Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.**

9. Forslag om mulighet for installasjon av varmepumpe

Fremmet av: Frid-Hilde Alvestad

Hei

Jeg ønsker å få muligheten til å anskaffe meg en Varmepumpe, da varmen på sommeren begynner å bli helt uutholdelig.

Med vennlig hilsen

Frid-Hilde Alvestad

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen **slutter seg til forslaget i prinsippet**, og ber styret **utarbeide felles retningslinjer** for installasjon av varmepumper.

Begrunnelse

Styret er positivt til at det vurderes tiltak som kan bidra til bedre inneklima og komfort for boligene. Samtidig kan installasjon av varmepumper berøre fasade, støyforhold og tekniske løsninger, og krever etter vedtektene styrets samtykke.

For å sikre:

- likebehandling,
- forutsigbar saksbehandling,
- og at alle andelseiere gis reelle og like muligheter,

mener styret at slike tiltak først bør reguleres gjennom **felles retningslinjer**, før individuelle søknader vurderes.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret utarbeide felles retningslinjer for installasjon av varmepumper i borettslaget. Søknader behandles deretter av styret i tråd med vedtatte retningslinjer.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble enstemmig vedtatt.**

10. Vedlikehold av gjerder og porter på bakkeplan

Vedlikehold av gjerder og porter

Forslagsstiller: Jill Remel

Store deler av gjerdet og portene rundt alle leiligheter på bakkeplan, bærer i større eller mindre grad, preg av vedlikeholdsbehov.

Styret har opplyst at det er de berørte beboere som selv er ansvarlig for slikt vedlikehold.

Det kan være mange grunner for at nødvendig vedlikehold ikke prioriteres, eller være vanskelig for enkelte å få gjennomført. Det er forståelig. Like fullt er det beboernes ansvar.

Jeg mener det er i fellesskapets interesse - og trivsel, at vi ivaretar eiendommen vår i borettslaget på best mulig måte. For å sikre at forfallet ikke fortsetter og at alt av gjerder/porter repareres og males samtidig, foreslås følgende 3 alternativer til avstemning på generalforsamlingen 2026:

1. Det settes en frist hvor alle berørte beboere selv sørger for reparasjon og maling av egen port og gjerde. Overholdes ikke fristen, leier styret inn malerfirma/bistand. Kostnad belastes beboer.

2. Styret leier inn malerfirma/bistand som reparerer og maler alle gjerder og porter. Kostnad fordeles på de berørte beboere på bakkeplan.

3. Styret leier inn malerfirma/bistand som reparerer og maler alle gjerder og porter. Kostnad fordeles på alle beboere i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at **alternativ 1** vedtas

Begrunnelse

Vedtektene legger vedlikeholdsansvaret for gjerder og porter knyttet til den enkelte bolig på **den enkelte andelseier**. Alternativ 1 er i samsvar med denne ansvarsplasseringen, samtidig som det gir styret et hensiktsmessig grunnlag for å følge opp vedlikehold på en ryddig og ensartet måte.

Alternativ 2 innebærer særskilt kostnadsfordeling mellom enkelte andelseiere, noe som kan skape uklarhet både juridisk og praktisk.

Alternativ 3 vil innebære at kostnader knyttet til gjerder og porter som i hovedsak betjener enkelte boliger, fordeles på alle andelseiere. Dette vurderes som lite treffsikkert og kan reise spørsmål knyttet til likebehandling.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Alternativ 1 vedtas (styrets innstilling) - Det settes en rimelig frist hvor alle berørte beboere selv sørger for reparasjon og maling av egen port og gjerde. Overholdes ikke fristen, leier styret inn malerfirma/bistand. Kostnad belastes beboer.

✓ **Vedtatt. Alternativ 1 med justering om at det settes en "rimelig" frist er enstemmig vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 2 vedtas (anbefales ikke av styret) - Styret leier inn malerfirma/bistand som reparerer og maler alle gjerder og porter. Kostnad fordeles på de berørte beboere på bakkeplan.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Alternativ 3 vedtas (anbefales ikke av styret) - Styret leier inn malerfirma/bistand som reparerer og maler alle gjerder og porter. Kostnad fordeles på alle beboere i borettslaget.

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Forslag fra styret om endring av varmefordelingsordning

Det er oppdaget at varmeforbruksfordelingen opprettet tidlig i borettslagets levetid er av en gammel variant som ikke lenger anbefales. Den er utformet slik at noen enheter har ulike reduksjons prosenter. Vi har vært i kontakt med Ista som har beregnings ansvaret og de sier at dette er en utdatert løsning. Dette medfører at enkeltes varme forbruk betales av felleskapet.

Styret anbefaler at ordningen avvikles slik at alle blir fakturert for faktisk forbruk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget **vedtas**.

Begrunnelse

Dagens varmefordelingsordning er basert på en eldre modell som medfører at deler av enkelte boligers forbruk belastes fellesskapet. Styret vurderer at dette ikke gir en tilstrekkelig presis og rettferdig kostnadsfordeling.

Overgang til fordeling basert på faktisk forbruk vil gi et mer korrekt grunnlag og styrke opplevelsen av likebehandling i borettslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å avvikle dagens varmefordelingsordning. Varmeutgifter fordeles heretter etter faktisk forbruk. Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige praktiske og tekniske tilpasninger.

✓ **Vedtatt. Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mohammad Elmi
Jordi Andreas Turon Thyholdt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mohammad Elmi
Jordi Andreas Turon Thyholdt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pål Andre Gustavson
Bjørn Olaf Hellum
Alexander Brorson Olsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Pål Andre Gustavson
Bjørn Olaf Hellum
Alexander Brorson Olsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Pål Andre Gustavson
Aynur Eren Sen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Pål Andre Gustavson
Aynur Eren Sen

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Pål Andre Gustavson

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Pål Andre Gustavson

Varadelegat (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Oslo

24782

Bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for del av gnr.191 bnr.6 m.fl. - Toppåsen Nord, Holmlia - boliger, friområde, felles avkjørsel.

24782 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198203124

Vedtaksdato: 30.09.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2619

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Nabolagsprofil

Høgåsveien 39 - Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Liakollen Linje 77B	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	8 min 0.6 km
Hauketo stasjon Buss, tog	24 min 2 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12 km

Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	4 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 7.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

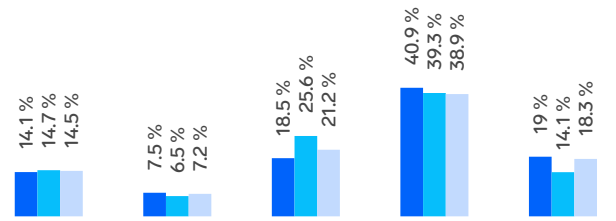
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmsåsen/Tiriltunga	1 492	721
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km
Lia barnehage (1-6 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Fjeldlund barnehage (0-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Holmlia PostNord	7 min 0.7 km
Kiwi Holmlia Sentervei	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog
2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 93/100

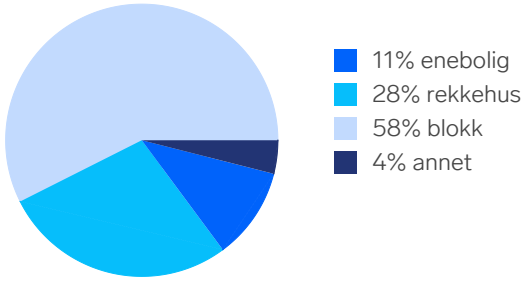
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Høgåsveien balløkke Ballspill	0 min 0 km
Toppåsen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Lia Trening	8 min
Holmlia Bad	12 min

Boligmasse



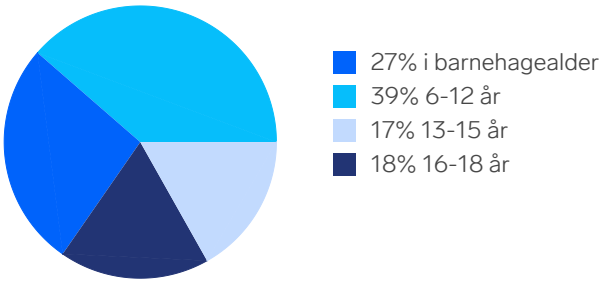
«Det er trygt og godt å bo her»

Sitat fra en lokalkjent

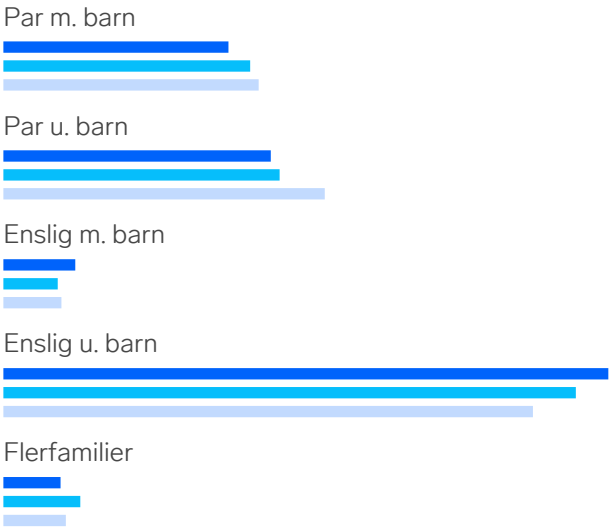
Varer/Tjenester

Holmlia Kjøpesenter	9 min
Vitusapotek Holmlia	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



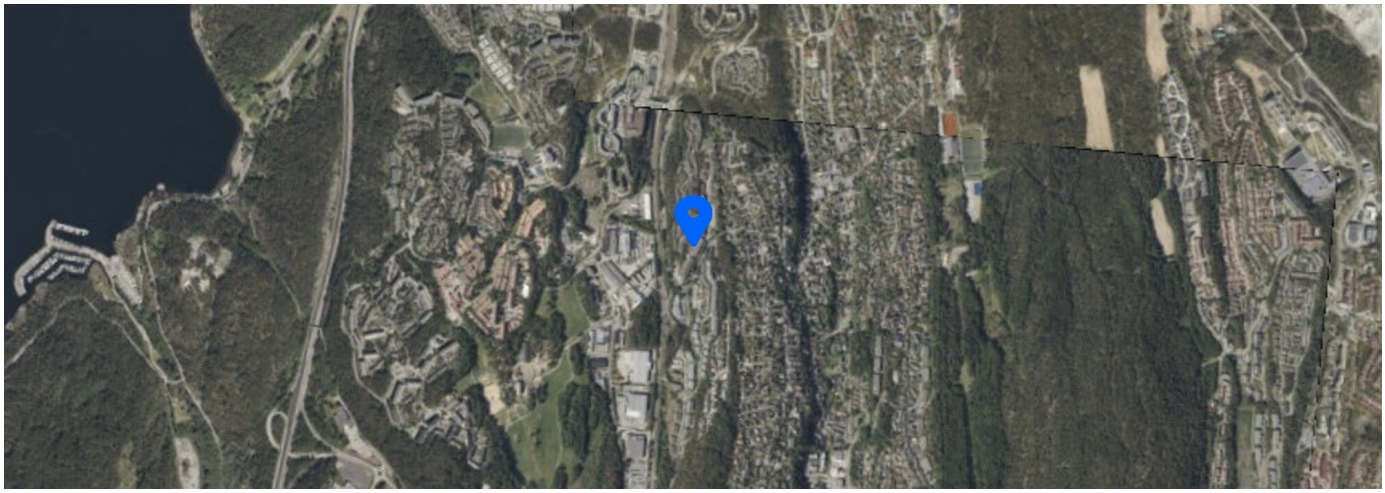
Familiesammensetning

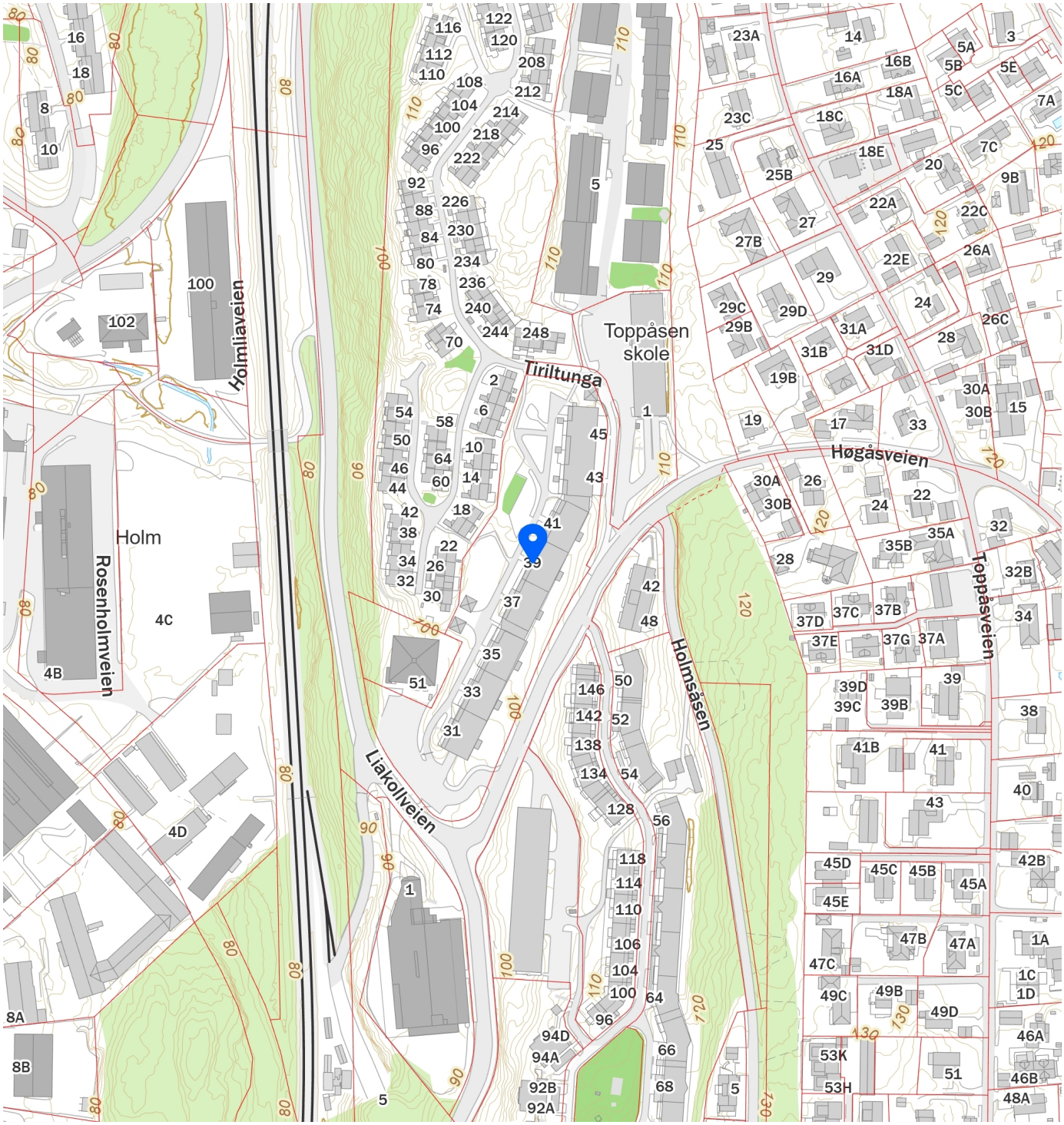


Sivilstand

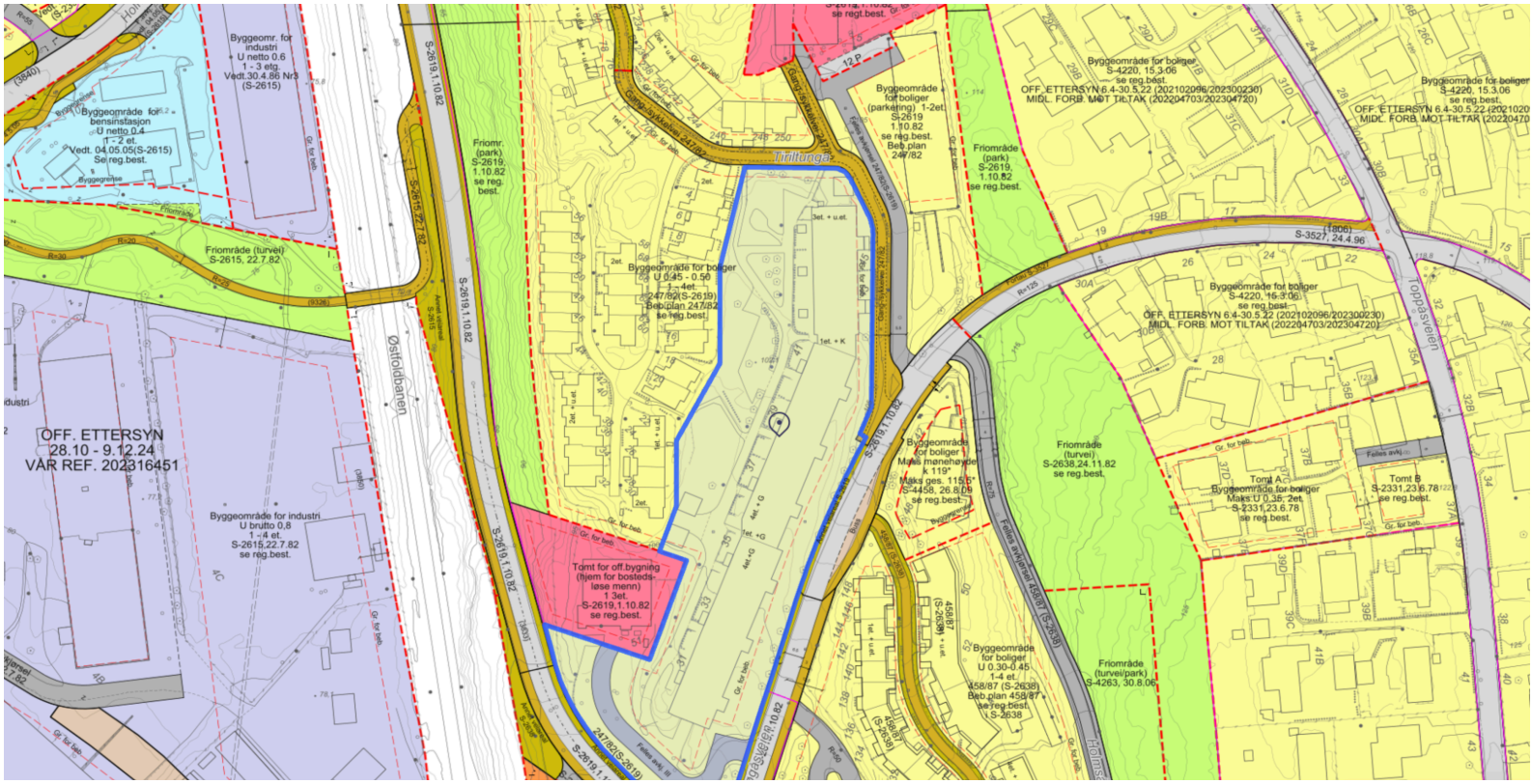
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


OFF. ETTERSYN
28.10 - 9.12.24
VÅR REF. 202316451
Byggeområde for bensinstasjon
U netto 0.4
1 - 2 et.
Vedt. 04.05.05(S-2615)
Se reg.best.
Byggeområde for industri
U netto 0.6
1 - 3 etg.
Vedt.30.4.86 Nr3
(S-2615)
Friområde (turvei)
S-2615, 22.7.82
Byggeområde for industri
U brutto 0.8
1 -4 et.
S-2615,22.7.82
se reg.best.
Østoldbanen
S-2619,1.10.82
Friomr. (park)
S-2619,
1.10.82
se reg.
best.
Byggeområde for boliger
U 0.45 - 0.50
1 -4et.
247/82(S-2619)
Beb.plan 247/82
se reg.best.
Tomt for off.bygning
(hjem for bosteds-
løse menn)
1 3et.
S-2619,1.10.82
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
(parkering) 1-2et.
S-2619
1.10.82
se reg.best.
Beb.plan
247/82
Friområde
(park)
S-2619,
1.10.82
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.30-0.45
1-4 et.
458/87 (S-2638)
Beb.plan 458/87
se reg.best.
i S-2638
Friområde
(turvei/park)
S-4263, 30.8.06
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (2021020
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/20230023
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Friområde
(turvei)
S-2638,24.11.82
se reg.best.
Tomt A
Byggeområde for boliger
Maks U 0.35, 2et.
S-2331,23.6.78
se reg.best.
Tomt B
S-2331,23.6.78
se reg.best.
Toppåsveien
Hornsjøveien
Trilltingan
Gamle Ørjasetervei
Fellesareal 247/82(S-2619)
Fellesareal 458/87 (S-2638)
Fellesareal 458/87 (S-2638)
Fellesareal
Gr. for beb.
Avkjørsel
Byggegrense
Friområde
Rh=20
Rh=125
(1806)
S-3527, 24.4.96
12.P

Oslo

S-2619

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.191 bnr.6 m.fl. - Toppåsen Nord i Holmlia, boliger, offentlige bygninger, friområder, trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 01.10.1982

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198201826

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 24782, V271187

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 191 BNR. 6 M. FL., TOPPÅSEN NORD I HOLMLIA, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- tomter for offentlige bygninger (barnehage, hjem for bostedløse, skole)
- friområder (turvei, park)
- trafikkområder (kjørevei, gang/sykkelvei, annet veiareal)
- felles avkjørsel
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 200-250 boliger med utnyttelsesgrad u=0,45-0,50. Minst 55% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer, inkl. underetasje. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer, og det kan bygges to underjordiske garasjeetasjer.
b. Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.
c. For boligbebyggelsen skal det avsettes biloppstillingsplasser pr. bolig etter følgende norm:

	Egen parkering	Besøksparkering	Reserve	Til sammen
Småhus/rekkehus	0,85	0,1	0,25	1,2
Leiligheter 4 og 5 rom	0,85	0,1	0,25	1,2
3 rom	0,7	0,1	0,3	1,1
2 rom	0,5	0,1	0,3	0,9

§ 4. Tomter for offentlige bygninger.
a. Barnehage
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje.
b. Skole
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer inklusive underetasje.
Brutto gulvflate skal ikke overstige 3 000 m2.
c. Hjem for bostedsløse.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer inklusive underetasje. I forbindelse med søknad om byggetillatelse må det redegjøres for støyreduksjonstiltak, kfr. reguleringsbestemmelsenes paragraf 6. Det skal opparbeides 3 bilplasser for de ansatte.

§ 5. Trafikkområder.
På gang-/sykkelveien tillates bare strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport m.m.) For eiendommene gnr 190 bnr 211, 486, 239, 122, 240 og 221 tillates det kjøring på busstraseen fra Toppåsen og frem til eiendommene.

§ 6. Støy.
Miljøverndepartementets grenseverdier for veitrafikkstøy innendørs og på oppholdsarealer ute (pkt 1 b og II) gitt i rundskriv T-8/79 må tilfredsstilles. For støy fra jernbane skal maksimalt støynivå, natt, i samme rundskriv, legges til grunn for planleggingen (bygningslovens paragraf 26 g).

§ 7. Felles avkjørsler.
a. Felles avkjørsel I er felles for tomter for offentlige bygninger (skole og barnehage)
b. Felles avkjørsel II er felles for byggeområde for boliger og tomter for offentlige bygninger (skole og barnehage)
c. Felles avkjørsel III er felles for byggeområde for boliger og tomt for offentlig bygning (hjem for bostedsløse)

§ 8. Fellesareal.
Fellesareal (parkering) er felles for tomter for offentlige bygninger (skole og barnehage). For skolen skal det opparbeides 12 bilplasser for ansatte. For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte.

§ 9. Fellesbestemmelser.

a. Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for området.
b. I medhold av paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
   Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
   Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.