Egenerklæring

Kongsberggata 4, 0468 OSLO

29 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kongsberggata 4	Kongsberggata 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juni 2016

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 79522140

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Katerina

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

nye vinduer , arbeidet bestilt av borettslaget, dokumentasjon foreligger

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

borettslagets regi

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

kjeller føles fuktig, men ingen lekkasje er observert

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

en skadedyrsfelle fra Pelia er plassert på fellesområdet

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43347280

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Katerina Johansen	**2026-07-29**

Identification

Katerina Johansen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Opsahlgården Borettslag		**Vår ref.:**	4/20	**Fødselsdato eier:**	20.12.1962
Kongsberggata 4		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0468 OSLO		**Eiere:**	Katerina Johansen		
Organisasjonsnr:	950 012 897	**Andelsnr:**	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 995**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 886
	Avdrag felleslån	323
	Renter felleslån 3	794
	Renter felleslån	348
	Avdrag felleslån 3	381
Tilleggsytelser:	Kabel-TV og internett	263

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	256 130	Gjeld siste årsoppg.:	260 280
Klient ajourf. lån:	12 752 664,24	Klient gj. s. årsoppg.:	12 958 782

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362549098, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 03.08.2026: 3 846 570
Andel av saldo: 78 197
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2040)

Lånenummer: 16366544481, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 03.08.2026: 8 906 094
Andel av saldo: 177 933
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Johanne Mamohau Egenberg Huurnink
Adresse:	Kongsberggata 8A
Postnr/-sted:	0468 OSLO
Telefon:	Mob.: 95789392
E-post:	opsahlgaarden@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	260 280	Andre inntekter:	1 661
Annen formue:	25 076	Utgifter:	14 522		

Boligopplysninger:

Opsahlgården Borettslag
Kongsberggata 4
0468 OSLO

Vår ref.: 4/20
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Katerina Johansen

Fødselsdato eier: 20.12.1962

Organisasjonsnr: 950 012 897

6: Ligning - 2025

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	33 300
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	20

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1899		
Gårds/bruksnr:	222/79		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2883

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79522140

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i Usbl		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk, varmtvann inkl. i felleskostnadene

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget.
Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier, normalt i mai og obtober hvert år.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Parkering: Felles garasjeanlegg i Bjølsen Garasjesameie. Plass følger ikke boligen ved salg.
For leie av p-plass eller oppsigelse ved flytting, må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes: bjolsengarasje@gmail.com

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Opsahlgården Borettslag
Kongsberggata 4
0468 OSLO

Vår ref.: 4/20
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Katerina Johansen

Fødselsdato eier: 20.12.1962

Organisasjonsnr: 950 012 897

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Det er i hvert enkelt borettshavers interesse at husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten brukes på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten, og vesentlige brudd på disse reglene kan føre til oppsigelse.

Ro i leiligheten

Unødvendig støy og bråk fra leiligheten må unngås, og i allminnelighet skal det være ro mellom kl. 22.00 og 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning fra styret og med samtykke fra de nærmeste naboene.

Avfall

Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i gårdens søppelkasser. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.

Renhold

Trapper og oppganger skal vaskes ukentlig. Så ofte det er nødvendig, skal vinduer, utedører og trapperomsvegger (i opptil 1,5 m høyde) vaskes. Vask av oppgangene skal fordeles likelig mellom leilighetene.

Tørke- og bankeplass

Tøy skal tørkes der det er gjort i stand plass til det. Lufting og banking skal foregå på tørke og bankeplassen. Plassen skal ikke benyttes på søn- helligdager og 1. og 17. mai.

Markiser etc.

Markiser, blomsterkasser o.l. skal eventuelt monteres forsvarlig, slik at det ikke kan oppstå fare for andre. Montering skal ikke skje uten godkjenning fra styret.

Husdyrhold

Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning fra styret.

Fellesrom

Som fellesrom regnes loft, kjellere og oppganger. Røyking i fellesrom er ikke tillatt. Loft og kjellere skal ikke brukes som oppholdsrom uten spesiell tillatelse fra styret.
Alle boder er en del av borettslagets felleseie og fordeles etter anvisning fra styret.

Nødutganger

Nødutganger og fluktveier ved brann må ikke sperres.

Bruksoverlating

Bruksoverlating er kun tillatt etter skriftlig søknad til styret.

Brudd på reglene

Alle forhold som berører leiekontrakten eller husordensreglene er det styrets oppgave å behandle. Eventuelle reaksjoner er og styrets oppgave.

Oppussing
Ved omfattende oppussing som medfører støy, skal man underrette sine naboer og estimere hvor lang tid arbeidet vil ta. Arbeid som medfører støy kan utføres på virkedager i tidsrommet 07.00-19.00, på lørdager fram til klokken 15.00, og på søndag og helligdager skal arbeid som medfører støy ikke forekomme. Den som pusser opp, har ansvar for at det er rent og ryddig i trapp og fellesrom.

Meldinger og rundskriv

Meldinger fra borettslagets styre eller fra Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Ovenstående husordensregler er vedtatt på generalforsamlingen i Opsahlgården borettslag 1995 og er gjeldende inntil annet er bestemt.

Revidert 23. mai 2006

Vedtekter

for

Opsahlgården borettslag org nr 950 012 897

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. september 1978,
sist endret den 12 mai 2020

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Opsahlgården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.
- en andelseier som selv bor i boligen, kan allikevel overlate bruk av deler av boligen til andre
- i tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen i opp til 30 dager per kalenderår uten forutgående godkjennelse fra styret.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. I tillegg to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 laget 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, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, jfr 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 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2026

Opsahlgården Borettslag

Mandag 13.04.2026 kl. 18:00

Inngang via Kongsberggata 8C. Tidligere fysiolokalet.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Opsahlgården Borettslag

Møtet finner sted mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Inngang via Kongsberggata 8C. Tidligere fysiolokalet. Ta med egen stol hvis du kan. Det er fint om noen tar med en ekstra klappstol til de som ikke kan.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Opsahlgården Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Innføring av ordning for individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN)

5.2 Orienteringssak om vedlikehold og utbedringer

5.3 Oppussing av oppganger

5.4 Kartlegging av omdisponering av bruk for tidligere fysiolokale

5.5 Orienteringssak om vedtekter i Bjølsen garasjesameie

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

6.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

6.6 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Beløpet er indeksregulert.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 157.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Innføring av ordning for individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Sak meldt inn av: Susanne Kjellhov
Jeg ønsker å fremme forslag om at borettslaget etablerer en ordning for **individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN)**.

Begrunnelse

I dag betales borettslagets fellesgjeld fullt ut gjennom felleskostnadene. En IN-ordning vil gi den enkelte andelseier mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, dersom man selv ønsker det. Dette vil gi lavere månedlige felleskostnader for de andelseierne som benytter ordningen, samtidig som ordningen er helt frivillig og ikke får konsekvenser for øvrige beboere.

USBL tilbyr en full IN-ordning med individuell reskontoføring per leilighet. Ordningen gir fleksibilitet til å velge egen bank og egne lånevilkår, og gir samtidig bedre oversikt over hva som betales i renter og avdrag via felleskostnadene.

Jeg mener en slik ordning vil:

- gi større økonomisk valgfrihet for andelseierne
- kunne gjøre borettslaget mer attraktivt ved kjøp og salg
- ikke medføre økonomisk risiko for andelseiere som ikke ønsker å delta

Kort om hvordan IN-ordningen fungerer

- Ordningen er frivillig for hver enkelt andelseier
- Nedbetaling kan skje to ganger per år (15. mars og 15. september)

- Minimum innbetaling er kr 100 000 per gang, med mindre hele restgjelden innfris
- Nedbetalingstid på eksisterende lån endres ikke
- Andelseier betaler et administrasjonsgebyr per nedbetaling
- Ordningen kan etableres og administreres av USBL

Kostnader for borettslaget

Basert på prisinformasjon fra USBL vil følgende kostnader gjelde for borettslaget:

- **Etablering av IN-ordning:**
  Kr 24 100 ekskl. mva (engangskostnad)
- **Årlig oppfølging (46 boliger):**
  Kr **13 175 ekskl. mva per år**, fakturert månedlig sammen med forretningsførerhonoraret
- **Kostnad for andelseier per nedbetaling:**
  Kr 3 765 inkl. mva (pris per januar 2026)

Forslag til vedtak: 1. Generalforsamlingen ber styret utrede og etablere ordning for individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslaget.
2. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med USBL og långiver for å muliggjøre en slik ordning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke å gå inn for IN-ordning. Fellesgjelden per enhet er ganske lav og IN-ordning medfører ekstrakostnader for borettslaget. Det er trolig kun et fåtall av andelseierne som vil vurdere å benytte seg av ordningen.

Borettslaget har to lån, og IN-ordning må enten inngås lånene separat. Et alternativ kan være å vurdere å opprette en IN-ordning dersom lånene refinansieres til ett lån på et tidspunkt.

Styret foreslår følgende vedtak:
"Borettslaget etablerer ikke IN-ordning"

Dersom generalforsamlingen allikevel er positive til IN-ordning, foreslås følgende vedtak til avstemming istedenfor forslagsstillers vedtak:
"Borettslaget etablerer IN-ordning".

5.2 Orienteringssak om vedlikehold og utbedringer

Det er mye vedlikehold som står på tapetet med gamle bygg. Styret orienterer om forventede oppgaver i tiden som kommer, samt forslag til utbedringer. Følgende blir diskutert.

- Fasade Bergensgata
- Kongsberggata 2:
    - fasade
    - gjerde
- Generell fasaderehabilitering
- Rørutbedringer
- Energiforbedringstiltak:
    - rapport fra 2024
- Fysiolokale
- Oppganger
- Dør til portrom i Bergensgata
- Elkontroll

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.3 Oppussing av oppganger

Sak meldt inn av: Hanne Ness Sevendal og Anders Aasebøe
Vi har bodd her i 10 år. Oppgangen vår (Bergensgata 10a) var svært nedslitt allerede da vi flyttet inn i 2016. Den øverste etasjen av oppgangen ble malt for vår regning i 2017, i forbindelse med at vi bygget ut loftet. Ut over dette er ingenting gjort. Dette gjelder trolig flere oppganger, men vi har fått høre av naboer at oppgangen vår er en av de som er i dårligst stand. Det er rett og slett litt flaut når man får besøk. Vi har fått høre flere ganger fra ulike styresammensetninger at dette ikke kan prioriteres pga andre store prosjekter i borettslaget. Men vedlikehold og oppussing av fellesarealer bør foregå på jevnlig basis for at ikke standarden og verdien på borettslagets andeler skal falle, og nå har det gått lang tid. Det handler også om trivsel i det daglige. Vi betaler månedlige fellesutgifter på over 11000 for vår andel, men det har vært lite av de felles kostnadene som har gått til "vår del" av borettslaget i de årene vi har bodd her. Vi har forståelse for at et borettslag er et spleiselag, og at tøffe prioriteringer må gjøres. Likevel tenker vi at det er oppgangenes tur nå. Vi foreslår derfor at styret nå innhenter anbud på oppussing av alle oppgangene. Det kan evt nedsettes en komité som jobber med ulike konkrete forslag vi ønsker anbud på, ettersom en oppussing alltid kan gjøres mer eller mindre omfattende. Når anbud foreligger, og vi har oversikt over kostnadene, innkalles det til ny generalforsamling for å stemme over hvordan styret skal gå videre med dette.

Forslag til vedtak: Styret innhenter anbud på oppussing av oppgangene, som grunnlag for ny avstemning.

Styrets innstilling: Styret vedkjenner at oppgangene er slitt. Samtidig er dette i all hovedsak et estetisk hensyn og i liten grad noe som forringes betydelig av å utsettes. I lys av vedlikeholdsetterslepet som borettslaget opplever, ses ikke dette som en prioritet for styret.

Styrets forslag til vedtak:
Oppussing av oppgangene avventes.

5.4 Kartlegging av omdisponering av bruk for tidligere fysiolokale

Næringslokalet i Bergensgata som tidligere har blitt brukt som fysio-lokale, står nå tomt. Det er vanskelig å finne noen som er villig til å betale en ok pris for å leie lokalet, og styret mener man bør vurdere hvorvidt lokalet heller skal benyttes til glede for beboerne i Opsahlgården.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede mulige alternative bruksformål for næringslokalet i Bergensgata, inkludert vurdering av eventuell bruksendring og kostnader for nødvendig istandsetting.
Fullmakt til kartlegging krever alminnelig flertall.

Styret vil under kartleggingen vurdere om omdisponering skal fremmes som en egen sak for generalforsamlingen.
En beslutning om eventuell omdisponering vil kreve 2/3 flertall.

5.5 Orienteringssak om vedtekter i Bjølsen garasjesameie

En arbeidsgruppe bestående av representanter fra samtlige borettslag i Bjølsen garasjesameie utarbeider et forslag til reviderte vedtekter. Dette arbeidet ble igangsatt grunnet utfordringer med kostnadsfordeling ved vedlikeholdsarbeid.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Johanne Mamohau Egenberg Huurnink, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Eivind Giske, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hallvard Nilsen, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Edward Fogh, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Marianne Strøm, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Frederik Norheim Bøe, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styrets innstilling: Styret foreslår at Johanne Mamohau Egenberg Huurnink velges som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret har bestått av styreleder + 3 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer de siste årene. I vedtektene står det at styret skal ha 4 styremedlemmer, og vi har nå nok kandidater til å gå tilbake til et styre med 5 personer + varene. Dette muliggjør mer kontinuitet i styret over tid, og mindre arbeid på hvert enkelt styremedlem.

Styrets innstilling: Styret foreslår at Martin Kildal og Celine Ryel velges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styrets innstilling: Styret foreslår at Martin Dahl Eriksen og Frederik Norheim Bøe velges som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Styrets innstilling: Styret foreslår at Vemund Olsen velges som styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen garasjesameie.

6.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Styrets innstilling: Styret foreslår at Jonas Grimeland velges som varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen garasjesameie.

6.6 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 075 195**	**878 254**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	525 387	505 237
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-376 246	-353 200
Endringer i andre langsiktige poster	17 008	44 904
B. Årets endring disponible midler	**166 148**	**196 941**
C. Disponible midler	**1 241 343**	**1 075 195**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 396 843	1 167 173
Kortsiktig gjeld	-155 500	-91 978
C. Disponible midler	**1 241 343**	**1 075 195**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Opsahlgården Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 520 150	3 407 615	3 533 278	3 631 497
Leie forretningslokaler	1	251 844	305 940	251 841	200 000
Sum leieinntekt		**3 771 994**	**3 713 555**	**3 785 119**	**3 831 497**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	51 902	0	0	0
Sum annen inntekt		**51 902**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 823 896**	**3 713 555**	**3 785 119**	**3 831 497**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	21 150	19 740	21 150	21 150
Styrehonorar	4	150 000	140 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		247 582	262 169	350 000	230 000
Kostnad eiendom/lokale	6	358 188	360 123	363 500	359 000
Kommunale avgifter/renovasjon		602 772	566 683	640 000	640 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	13 832	6 093	6 000	17 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	39 855	28 154	9 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	390 357	302 883	460 000	2 090 500
Revisjonshonorar		7 063	6 394	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		150 239	144 600	151 000	157 000
Andre honorar	10	42 675	98 944	3 000	7 000
Kontorkostnad		1 731	0	0	0
TV/bredbånd		143 485	133 917	138 000	145 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		359	8 052	0	0
Kontingent og gaver		13 800	13 800	14 800	17 100
Forsikring		400 527	352 490	406 000	441 500
Eiendomsskatt		25 983	10 838	11 000	11 000
Andre kostnader	11	26 603	16 523	16 000	9 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	22 398	55 271	0	0
Sum kostnad		**2 658 597**	**2 526 672**	**2 746 450**	**4 307 750**
Driftsresultat		**1 165 299**	**1 186 883**	**1 038 669**	**-476 253**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		77 731	71 016	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	5 392	10 373	0	0
Rentekostnad		723 033	763 029	744 309	690 159
Andel av rentekostnad i sameie	2	1	6	0	0
Netto finansposter		**639 912**	**681 646**	**744 309**	**690 159**
Årsresultat		**525 387**	**505 237**	**294 360**	**-1 166 412**
Overført til/fra annen egenkapital		525 387	505 237	0	0
SUM OVERFØRINGER		**525 387**	**505 237**	**0**	**0**

Balanse 2025 Opsahlgården Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	268 515	268 515
Bygninger	5	7 067 407	7 067 407
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 552 396	1 569 404
Sum anleggsmidler		**8 888 319**	**8 905 327**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		20 587	20 699
Andre kortsiktige fordringer		11 250	11 250
Forskuddsbetalte kostnader		192 433	138 723
Innestående konsernkonto og bank		1 172 573	996 501
Sum omløpsmidler		**1 396 843**	**1 167 173**
SUM EIENDELER		**10 285 162**	**10 072 500**

Balanse 2025 Opsahlgården Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 402 120	-4 927 507
Sum opptjent egenkapital		**-4 402 120**	**-4 927 507**
Sum egenkapital	**12**	**-4 397 520**	**-4 922 907**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	12 958 782	13 335 028
Borettsinnskudd		1 568 400	1 568 400
Sum langsiktig gjeld		**14 527 182**	**14 903 428**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 863	3 460
Leverandørgjeld		104 538	69 676
Påløpne renter		3 650	4 110
Annen kortsiktig gjeld		40 449	14 732
Sum kortsiktig gjeld		**155 500**	**91 978**
Sum gjeld		**14 682 682**	**14 995 407**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 285 162**	**10 072 500**
Pantstillelser	14	14 527 182	14 903 428

Sted:_____ Dato:_____

Johanne Mamohau Egenberg Huurnink
Styreleder

Bjørn Edward Fogh
Styremedlem

Eivind Giske
Styremedlem

Hallvard Nilsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 276 592	2 170 164
3617 Leietillegg strøm i bod	600	600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	138 000	120 888
3650 Innkrevde felleskostn. renter	721 352	757 161
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	383 606	358 802
3605 Leie forretningslokaler	251 844	305 940
Sum	**3 771 994**	**3 713 555**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	22 398	55 271
8056 Andre finansinntekter i sameie	5 392	10 373
8175 Andel finanskostnader i sameie	1	6
Sum	**-17 008**	**-44 904**

Borettslaget eier 12,20 % i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	51 902	0
Sum	**51 902**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	19 740
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	140 000
Sum	**171 150**	**159 740**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendom	Brannvarslingsan	Søppelbeholdere	Lekehus,sandkas osv
Anskaffelseskost pr.01.01 :	268 515	7 067 407	422 194	72 179	101 495
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	268 515	7 067 407	422 194	72 179	101 495
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	422 194	72 179	101 495
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	268 515	7 067 407	0	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2006	2007	2015
Antatt levetid i år :			15	5	5

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Polisenr: 79522140

Tomtens areal er 2.883 m2 og borettslaget eier tomten. Eiendommen er påført gårdsnummer 222 og bruksnummer 79, og ligger i Oslo kommune. Borettslaget består av 46 bolig- og 2 næringsandeler.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	243 656	234 701
6361 Fast renhold	65 524	63 147
6362 Skadedyrutryddelse	3 349	9 998
6364 Matteleie	15 028	15 804
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 757	4 208
6392 Containerleie/tømming	22 927	27 087
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 947	5 180
Sum	**358 188**	**360 123**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens HMS-perm	12 715	5 695
6450 Leie parkering	0	398
6490 Andre leiekostnader	1 117	0
Sum	**13 832**	**6 093**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	26 865
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 289
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	37 070	0
6552 Driftsmateriell	2 785	0
Sum	**39 855**	**28 154**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	42 856	5 050
6602 Vedlikehold VVS	52 123	0
6603 Vedlikehold elektro	138 480	25 559
6611 Vedlikehold heiser	0	11 114
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 734	80 622
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	83 557	56 130
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	11 880
6630 Egenandel forsikring	22 000	0
6641 Malerarbeider	0	3 054
6642 Snekkerarbeid	0	94 779
6643 Glassarbeid/Vindu	8 070	0
6644 Fasade/balkonger	1 255	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	19 750	0
6648 Vedlikehold dører og porter	17 533	14 696
Sum	**390 357**	**302 883**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 000	4 576
6720 Juridisk honorar	23 375	0
6730 Teknisk honorar	15 300	94 368
Sum	**42 675**	**98 944**

Konto 6714 gjelder avtale om administrative oppgaver og kostnad ved viderefakturering eiendomsskatt.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 633	5 943
7719 Møter, div. styret	0	6 577
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 247	500
7770 Betalingskostnader	1 294	1 100
7773 Omkostninger innkreving	2 379	2 403
7790 Andre kostnader	10 050	0
Sum	**26 603**	**16 523**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 927 507	525 387	-4 402 120
Sum opptjent egenkapital	**-4 927 507**	**525 387**	**-4 402 120**
Sum egenkapital	**-4 922 907**	**525 387**	**-4 397 520**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering og vedlikehold bygg	Refinans.Branntekn.opp oppmaling Kongsberggt 2
Lånenummer:	**16366544481**	**16362549098**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.14 %	5.14 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 600 000	4 900 000
Lånesaldo 01.01:	9 223 086	4 111 942
Avdrag i perioden:	204 010	172 236
Lånesaldo 31.12:	**9 019 076**	**3 939 706**
Saldo 5 år frem i tid:	7 755 083	2 894 965

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362549098	1	161 034	161 034
	1	150 960	150 960
	1	150 578	150 578
	2	124 714	249 428
	1	122 103	122 103
	1	115 526	115 526
	2	101 146	202 292
	1	99 758	99 758
	1	97 073	97 073
	1	94 536	94 536
	2	90 602	181 204
	1	89 313	89 313
	3	85 413	256 239
	8	81 446	651 568
	5	80 090	400 450
	1	79 269	79 269
	3	78 834	236 502
	2	76 224	152 448
	2	72 290	144 580
	1	70 934	70 934
	1	60 391	60 391
	1	59 035	59 035
	2	51 268	102 536
	2	5 972	11 944
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366544481	1	362 299	362 299
	1	339 635	339 635
	1	338 776	338 776
	2	280 586	561 172

Langsiktig gjeld

1	274 712	274 712
1	259 914	259 914
2	227 563	455 126
1	224 440	224 440
1	218 398	218 398
1	212 691	212 691
2	203 839	407 678
1	200 939	200 939
3	192 165	576 495
8	183 239	1 465 912
5	180 191	900 955
4	177 365	709 460
2	171 491	342 982
2	162 642	325 284
1	159 591	159 591
1	135 870	135 870
1	132 819	132 819
2	115 344	230 688
2	91 621	183 242

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	12 958 782
Innskuddskapital	1 568 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**14 527 182**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**7 335 923**

Bokført borettsinnskudd er kr. 1.568.400,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Opsahlgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Opsahlgården Borettslag

Styreleder	Johanne Mamohau Egenberg Huurnink (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Eivind Giske (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Bjørn Edward Fogh (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Hallvard Nilsen (sign.)	16.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Opsahlgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: HG08C-YT03V-KZQOL-T2YLI-V5Y8E-WXXZ2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HG08C-YT03V-KZQOL-T2YLI-V5Y8E-WXXZ2

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-17 15:24:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HG08C-YT03V-KZQOL-T2YLI-V5Y8E-WXXZ2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Opsahlgården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Johanne Mamohau Egenberg Huurnink
Styremedlem, Eivind Giske
Styremedlem, Hallvard Nilsen
Styremedlem, Bjørn Edward Fogh
Varamedlem, Marianne Strøm
Varamedlem, Frederik Norheim Bøe

Styret i Opsahlgården Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Opsahlgården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Opsahlgården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950012897

Opsahlgården Borettslag består av 46 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Opsahlgården Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79522140. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Opsahlgården Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Styret har brukt Bevar HMS til å få bedre oversikt over bygningsmassen og HMS-hensyn som må tas.

Styret har avtale med Gamle Oslo Servicesentral som ved vaktmester går runder med tanke på branntavler, varmtvannsberedere, fremkommelighet etc; Pelias (skadedyr); samt Norsk brannvern (brannsikkerhet).

Styrets arbeid

Styret har siden sist generalforsamling avholdt 10 styremøter. Under følger litt mer info om det styret har jobbet med i 2025/2026.

Fukt i kjeller:
Kjelleren i Bjølsengata 15 hadde de største fuktutfordringene i borettslaget, og der er det nå gjort utbedringer. Ulike aktører har stilt seg ulikt til heving av lyskasser i Kongsberggata 2 som har vært nevnt før, så dette har vi for nå gått bort fra.

Fysio-lokale:
Voldsløkka fysikalske institutt har stengt ned og lokalet har stått tomt siden juni 2025. Vi hadde lenge ute en annonse på Finn, men det er lite betalingsvilje blant interessenter. Vi hadde nesten en avtale i boks med noen som ønsket å drive der, men det ble likevel ikke noe av.

Garasjesameiet:
Skade på garasjen har medført mye diskusjon blant borettslagene som står sammen om sameiet. Styret har vært representert i en arbeidsgruppe som har utarbeidet forslag til nye vedtekter.

Kongsberggata 2:
Det er behov for vedlikehold av fasaden i Kongsberggata 2 og det har vært utført befaringer der. Kulturminnefondet har avvist søknaden vår om støtte til fasaderehabilitering. Vi avventer ytterligere et tilbud på arbeidet her, for å ha et ordentlig sammenligningsgrunnlag.

Murvegg i Bergensgata 10:
Utsiden av Bergensgata 10 bærer preg av at murpuss skaller av. Solid Eiendom er på saken og skal utbedre dette nå til våren,

Rydding i bakgården etter bygging i Sarpsborggata:
Styret har i denne perioden jobbet mye sammen med beboere for å forsøke å få bakgården vår tilbakestilt i størst mulig grad etter byggingen som har vært gjort. Det er fremdeles i prosess, men vi er jevnlig i dialog med Gode Boliger som er prosjektleder for utbyggingen.

Kongsberggata veilag:
Styret har gjenopptatt kontakten med Turtergården med tanke på hvordan vi kan sørge for at Kongsberggata blir vedlikeholdt og er til glede for beboerne i størst mulig grad. En del av dette vil være å begrense utgifter på borettslaget med vedlikehold og drift av vei.

Brannsikkerhet:
I etterkant av Norsk Brannverns årlige rapport, har vi får utplassert brannslukningsapparater i oppgangene som Lukman har montert. Vi jobber også med å få utarbeidet en O-plan i henhold til rapporten. I tillegg har Kongsberggata 8 A/C og Bergensgata 10A fått tilgang til branntavle, noe de ikke har hatt siden systemnøklene ble byttet for noen år siden.

Løpende arbeid:
- Dialog med beboere per telefon og epost
- Dialog med vaktmester om mindre utbedringer
- Brannvernrunde etterfulgt av oppfølging av brannvernrapport og utbedring av feil på felles brannalarm-anlegg
- Organisering av dugnader høst og vår med containere
- Forsikringssaker
- Behandlet søknader om bruksoverlating

Ellers ønsker styret å takke for fellesskap i forbindelse med dugnader, julegrantenning og finværsdager i bakgården.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 13.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Opsahlgården Borettslag
13.04.2026 kl. 18:00 - Inngang via Kongsberggata 8C. Tidligere fysiolokalet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Kristin Larsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 25
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 26

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Beløpet er indeksregulert.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 157.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innføring av ordning for individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Forslag til vedtak:
1. Generalforsamlingen ber styret utrede og etablere ordning for individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslaget.
2. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med USBL og långiver for å muliggjøre en slik ordning.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Orienteringssak om vedlikehold og utbedringer

Det er mye vedlikehold som står på tapetet med gamle bygg. Styret orienterer om forventede oppgaver i tiden som kommer, samt forslag til utbedringer.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.3 Oppussing av oppganger

Forslag til vedtak:
Styret innhenter anbud på oppussing av oppgangene, som grunnlag for ny avstemning.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Kartlegging av omdisponering av bruk for tidligere fysiolokale

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede mulige alternative bruksformål for næringslokalet i Bergensgata, inkludert vurdering av eventuell bruksendring og kostnader for nødvendig istandsetting.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.5 Orienteringssak om vedtekter i Bjølsen garasjesameie

En arbeidsgruppe bestående av representanter fra samtlige borettslag i Bjølsen garasjesameie utarbeider et forslag til reviderte vedtekter. Dette arbeidet ble igangsatt grunnet utfordringer med kostnadsfordeling ved vedlikeholdsarbeid.

Vedtak:

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Johanne Mamohau Egenberg Huurnink for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Martin Kildal for 2 år.
Valgt ble: Celine Ryel for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Martin Dahl Eriksen for 1 år.
Valgt ble: Frederik Norheim Bøe for 1 år.

6.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Vedtak:

Valgt ble: Vemund Olsen for 2 år

6.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Vedtak:

Valgt ble: Jonas Grimeland for 2 år

6.6 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Valgt ble: Styret utpeker delegat

Møte avsluttet: 20:00
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Johanne Mamohau Egenberg Huurnink
Styremedlem, Eivind Giske
Styremedlem, Hallvard Nilsen
Styremedlem, Martin Kildal
Styremedlem, Celine Ryel
Varamedlem, Martin Dahl Eriksen
Varamedlem, Frederik Norheim Bøe

Protokoll for Opsahlgården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Mona Kristin Larsen (sign.)	14.04.2026



INNKALLING 2026

Opsahlgården Borettslag

Onsdag 27.05.2026 kl. 19:00

Fysiolokalet - Kongsberggata 8C - inngang fra bakgården

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Opsahlgården Borettslag

Møtet finner sted onsdag 27.05.2026 kl. 19:00 - Fysiolokalet - Kongsberggata 8C - inngang fra bakgården

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Utbedring av fasade Kongsberggata 2 – godkjenning av tilbud

2.2 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongbserggata vest

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Utbedring av fasade Kongsberggata 2 – godkjenning av tilbud

Bakgrunn

Vedlikeholdet av Kongsberggata 2 er på overtid og utbedring er nødvendig. Det er innhentet tilbud fra Alliero, Juuhl & Bratfoss og Grøttumsbråtens. Styret har gjennomgått tilbudene og vurderer tilbudet fra Juuhl & Bratfoss som det mest aktuelle. Dette er betydelig billigere enn det som ble forespeilet på ordinær generalforsamling (1,5-2 mill), da man her ikke varmebehandler for å fjerne maling, men kun skraper vekk gammel maling. Det anses ikke som like godt, men slik styret forstår det som tilstrekkelig for å ivareta trehuset.

Beskrivelse av arbeidet

Arbeidet omfatter utbedring av fasaden, hovedsakelig skraping og maling, men også tømrer og blikkenlagerarbeid (reparasjon/utskiftning av råte- og slitasjeskader, samt restaurering av de originale vinduene i trappeoppgangen).

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner tilbudet fra Juuhl & Bratfoss for utbedring av fasaden, og gir styret fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre arbeidet.

2.2 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongbserggata vest

Sak innmeldt av styret.

Det har i flere år blitt diskutert hvorvidt man skal formalisere et samarbeid med Turtergården om hvordan Kongsberggata best kan driftes og vedlikeholdes. Det siste året har representanter for de to borettslagene hatt jevnlige møter, og nå foreligger et preliminært utkast til vedtekter (vedlagt), samt en plan for hvordan man kan tjene inn penger, slik at kostnadene til vedlikehold ikke blir for store. Styret ønsker støtte fra Generalforsamlingen til å fortsette arbeidet samt mandat til vedta vedtekter for Veilag Kongsberggata vest.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å fortsette arbeidet for etablering av et veilag for Kongsberggata vest, og gis mandat til å stemme på vegne av borettslaget over vedtekter for veilaget Kongsberggata vest.

Til
Oda Kjetilsdatter Bjørnstad
Kongsberggata 2
0468 Oslo

Mobil: 959 71 337
E-post: okbjornstad@gmail.com

Oslo, 06.03.2026

Tilbudsbrev – Kongsberggata 2

Vi viser til deres forespørsel og har gleden av å komme med vårt tilbud. Tilbudet er basert på befaring fra bakkenivå. Vi viser også til forutsetninger som er lagt til grunn lenge ned i dette dokumentet

Bygningen fremstår malt med flere ulike malingssystemer basert på forskjellige bindemidler. Panelet på den eldste bygningsdelen vurderes som originalt. Ved skraping i malingsfilmen fremstår det nederste malingslaget med karakteristiske trekk for linoljemaling.

Ved befaring ble det registrert bobledannelser i malingsfilmen på tilbyggene. Ved åpning av disse viste det seg at boblene var fylt med vann. Dette indikerer fukt i malingssystemet. På bakgrunn av dette vurderes det som mest hensiktsmessig å fjerne eksisterende maling på både ny og eldre kledning ved bruk av IR-varme. Etter avdekking skal panelet behandles med linoljemaling basert på kaldpresset, kokt linolje.
Det vil være behov for utbedring av enkelte panelbord, inkludert stilkopiering der dette er nødvendig. Omfanget er noe usikkert. Arbeider knyttet til tømrer og stilkopiering av kledning er derfor priset som et estimat. Befaringen er gjennomført visuelt fra bakkenivå og fra balkong, uten åpning eller demontering av konstruksjoner. Det kan derfor forekomme avvik i faktisk omfang.

Noen originale vinduer skal restaureres på verksted. Vindusrammene demonteres og transporteres til verksted. Glass tas ut av rammene, og arbeidene utføres etter antikvariske prinsipper med ny underkitt og overkitt.

Blikkenslagerarbeidene knyttet til balkongen vurderes som nødvendige, da eksisterende løsning fremstår som uheldig og kan ha lekkasjer. Det vil kreve noen prøvetakning og åpning av bord, for å kartlegge omfanget, og kunne gi riktig pris. Takrenner og nedløp er vurdert som ikke akutte, men kan bli nødvendige innen få år. Nedløpsrør er per i dag montert feil vei. Dette vil bli korrigert i forbindelse med arbeidene.

Forventet gjennomføringstid er estimert til ca. 3 måneder.

Fag	enh.	Materialko: Tilbud antall	Sum tilbud
TOTAL			**kr 1 551 916,00**
Rigg, drift og administrasjon			**kr 255 656,00**
Brakker - Forlegning, kontor, lager	Mnd	3	kr 19 500,00
Renhold brakke, tømme toalett	Mnd	3	kr 11 700,00
Stillas	Stk	1	kr 41 496,00
Transport	Stk	2	kr 9 880,00
Takbøyler med presenning	Stk	1	kr 18 720,00
Byggegjerder	Stk	1	kr 3 900,00
Nett	Stk	1	kr 9 568,00
Leie stillas	Dg	60	kr 24 180,00
Leie Byggegjerder	Dg	90	kr 15 912,00
Tømrerarbeider			**kr 119 480,00**
Avsatt timer for utbedring liten bod, vannskade	Est	1	kr 21 280,00
Avsatt 2 arb.dg. Pr. vegg for utbedring panel	Est	64	kr 42 880,00
Avsatt sum materialer panel utbedring	Est	1	kr 15 600,00
Avsatt timer med balkong	Est	36	kr 24 120,00
Avsatt materiale	Est	1	kr 15 600,00
Vinduer			**kr 128 050,00**
Nyere vinduer, behandles utv. Side.	Stk	25	kr 81 250,00
Originale vinduer, 1 fags små. Ramme restaureres	stk	6	kr 46 800,00
Dører			**kr 29 250,00**
Malebehandle nyere dører, utv. Side.	stk	3	kr 29 250,00
Malerarbeider			**kr 1 019 480,00**
Vegg mot Kongsberggata	m2	88	kr 164 660,00
Vegg mot adkomstvei	m2	179,5	kr 335 770,00
Vegg mot gårdsrom	m2	154,5	kr 289 220,00
Vegg mot hage	m2	123	kr 229 830,00

Forutsetninger

- Strøm og vann holdes av kunden.
- Spiserom og toalett kan benyttes i kundes lokaler. Eventuelt vil en spisebrakke og nødvendige hygienetiltak tilkomme i tillegg. Samt gateleie, dersom den ikke kan plasseres på privat grunn.
- Arbeid utført av tømrer er estimat på grunn av noe uklart omfang.
- Restaurering av vinduer er ikke medtatt nytt glass, råteskader, manglende beslag o.l. Det vil utføres etter avtalt medgått/endringsmaling dersom behov.
- Elektrikerarbeider er ikke medtatt. Vi vil gjerne være behjelpelig med å kontakte elektriker under pågående prosjekt.
- Det er lagt til grunn 125 timer tømrerarbieder i prosjektet.

Sentralbord: 69 20 69 69. Mail: post@gbraaten.no
Besøksadresse: Grenseveien 107, 0663 Oslo
Verksted: Ringtunveien 8, 1712 Grålum.
Bankkontonummer: 1503.812.1364.
Org.nr.: 917 901 368- MVA

Leveringstid og gyldighet.
Tilbudets gyldighet: 45 dager vedståelsesfrist
Oppstart: Etter nærmere avtale.

Vi håper vårt tilbud er av interesse. Vennligst ta kontakt dersom det er behov for ytterligere informasjon. Eventuelle henvendelser ifm. tilbudet bes rettet til Musiqi Milaim på tlf. 936 66 207. eller på e-post mm@gbraaten.no.

Med vennlig hilsen
Grøttumsbråtens Eftf.AS

Musiqi Milaim
Dagligleder
mm@gbraaten.no
Tlf.93666207

Malermestrene Juuhl & Bratfoss AS
Org.nr : 997 327 888
+47 22 51 90 00
post@jubr.no
Hovfaret 8
0275 Oslo

Sameiet Kongsberg gata 2
Kongsberg gata 2
0468 Oslo

Oslo 13.03.26

Vedr. Utvendig malerarbeider i Kongberg gata 2

Vi takker for deres henvendelse og har gleden av å sende dem vårt pristilbud på ovennevnte som følger:

Utvendig treverk

- Treverket vaskes med Jotun kraftvask og skylles godt
- Løs maling skrapes bort
- Bart treverk flekkgrunnes med Wibo Linolje
- Treverket males to strøk med Wibo linolje

Originale vinduer

- Vindene justeres og tas ut og fraktes til vårt vinudsverksted
- All maling og kitt fjernes
- Glass tas ut og kittfalsen rensens
- Glasset legges tilbake og festes med glass stifter
- Glassene kittes med linoljekitt
- Hjørnejern renses og grunnes med Zinga metallprimer
- Vinduene grunnes og males to strøk med Wibo linoljemaling
- Karmen skarpes, flekkes og males på plassen
  Eventuell råteskade og utskifting av ødelagt glass utføres på regning Kr 850 eks mva, materialer faktureres netto + 15% påslag

Nyere vinduer og dører

- Vinduene vaskes
- Løs maling skrapes
- Bart treverk flekkgrunnes
- Vinduene males to strøk med Wibo linoljemaling

Stillas

- Det monteres lettstillas med overdekning for regn og netting

Pristilbud inkl stillas	Kr 380 000
25% mva	95 000
Sum	Kr 475 000

Bestiller stiller med vann, strøm, toalett samt et sted å spise og skifte. Kan ikke det fremskaffes kommer leie av spisebrakke med toalett i tillegg samt eventuell leie av gategrunn

Med vennlig hilsen

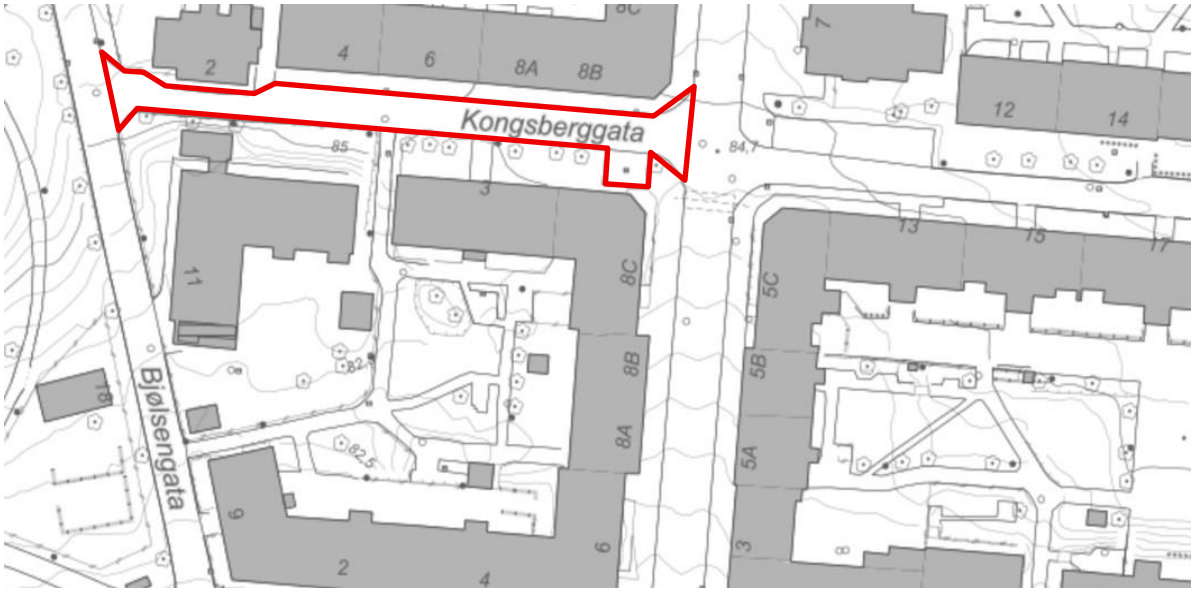
Truls M.Bratfoss
Malermester/Daglig leder

Vedtekter for veilaget Kongsberggatavest

§ 1. VEIEN

Veilaget Kongsberggatavest, heretter kalt veilaget, omfatter Kongsberggata (Bjølsen, Oslo) mellom Bjølsengata og Bergensgata, slik den er markert på kartet nedenfor.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i veiområdet.



§ 2. FORMÅL

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veien.

Veilaget kan foreta større tiltak på veien, som omlegging og standardheving.

Veien skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN

Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

§ 5. MEDEIERE

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veilaget er:

Oppsahlsgården borettslag – andel 50%
og 4 oppstillingsplasser
Turtergården borettslag – andel 25% og 3
oppstillingsplasser
Oslo Kommune– andel 25%

Sum 100% og 7 oppstillingsplasser

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien, og for brukere av veien, jmf. lov om vegar §54.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styrelederen om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli medeier. Årsmøtet fastsetter andel for den nye medeieren, og eventuelt også engangsvederlag for å bli medeier.

Ved endring av utnytting av eiendom(-mer) som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett. Årsmøtet kan gjennomføres som digitalt møte.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Årsmøte skal holdes når styret mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert år.

Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne pr post, digital post eller e-post. Saksliste og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møteleder/protokollfører
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
(6) Behandle styrelederens forslag til tiltaksplan med budsjett
(7) Vedta utligning av kostnader
(8) Velge styreleder for to år
(9) Velge inntil to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer
(10) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET

Styret består av styreleder i veilaget og inntil to styremedlemmer. Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) - Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
(2) - Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. - Engasjere eksterne til å utføre arbeid på veien
(3) - Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(4) - Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
(5) - Gi nødvendig informasjon til medeierne

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

Majoritetseier i veilaget stiller med den praktiske infrastrukturen for håndtering av midler i veilaget, dvs bankkonto.

§ 11. INNTEKTER FRA UTLEIE AV OPPSTILLINGSPLASSER

Oppshalgården og Turtergården eier og disponerer hhv 4 og 3 oppstillingsplasser for bil på området for veilaget.

Ved omgjøring til utleie til bildelingstjeneste eller annen utleie av oppstillingsplassene skal inntektene brukes for vedlikehold av Kongsberggata. Overskudd vil føres tilbake til Oppshalgården og Turtergården basert på eierskap til plassene som leies ut. Dersom samtlige plasser leies ut fordeles inntektene med hhv 4/7 deler på Oppshalgården og 3/7 deler til Turtergården.

§ 12. KOSTNADER

Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift som overstiger inntekter under §11 skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 13. BRUK AV VEIEN

Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet annet enn det veilaget selv bestemmer. Veilaget vedtar parkeringsbestemmelser for området.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 14. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er én stemme per medeiere i § 5.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5, er ikke vedtektsendring.

Godkjent i konstituerende årsmøte XX.XX.XXXX.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 27.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Opsahlgården Borettslag onsdag 27.05.2026 kl. 19:00 - Fysiolokalet - Kongsberggata 8C - inngang fra bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Martin Kildal

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Johanne Huurnink

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Martin Dahl Eriksen

Enstemmig vedtatt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 11

Tatt til orientering.

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

Enstemmig vedtatt

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

Enstemmig vedtatt

2. Saker til behandling

2.1 Utbedring av fasade Kongsberggata 2 – godkjenning av tilbud

Bakgrunn

Vedlikeholdet av Kongsberggata 2 er på overtid og utbedring er nødvendig. Det er innhentet tilbud fra Alliero, Juuhl & Bratfoss og Grøttumsbråtens. Styret har gjennomgått tilbudene og vurderer tilbudet fra Juuhl & Bratfoss som det mest aktuelle. Dette er betydelig billigere enn det som ble forespeilet på ordinær generalforsamling (1,5-2 mill), da man her ikke varmebehandler for å fjerne maling, men kun skraper vekk gammel maling. Det anses ikke som like godt, men slik styret forstår det som tilstrekkelig for å ivareta trehuset.

Beskrivelse av arbeidet

Arbeidet omfatter utbedring av fasaden, hovedsakelig skraping og maling, men også tømrer og blikkenlagerarbeid (reparasjon/utskiftning av råte- og slitasjeskader, samt restaurering av de originale vinduene i trappeoppgangen).

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner tilbudet fra Juuhl & Bratfoss for utbedring av fasaden, og gir styret fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre arbeidet.

2.2 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongbserggata vest

Sak innmeldt av styret.

Det har i flere år blitt diskutert hvorvidt man skal formalisere et samarbeid med Turtergården om hvordan Kongsberggata best kan driftes og vedlikeholdes. Det siste året har representanter for de to borettslagene hatt jevnlige møter, og nå foreligger et preliminært utkast til vedtekter (vedlagt), samt en plan for hvordan man kan tjene inn penger, slik at kostnadene til vedlikehold ikke blir for store. Styret ønsker støtte fra Generalforsamlingen til å fortsette arbeidet samt mandat til vedta vedtekter for Veilag Kongsberggata vest.

Vedtak:
Styret gis mandat til å fortsette arbeidet for etablering av et veilag for Kongsberggata vest, og gis mandat til å stemme på vegne av borettslaget over vedtekter for veilaget Kongsberggata vest.

Protokoll ekstraordinært møte for Opsahlgården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Martin Kildal (sign.)	27.05.2026
Sekretær	Johanne Mamohau Egenberg Huurnink (sign.)	27.05.2026
Protokollvitne	Martin Dahl Eriksen (sign.)	29.05.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.08.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537136
Deres ref: 9375064

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 222, BNR. 79.

Vi viser til bestilling av 03.08.2026 for eiendom gnr. 222, bnr. 79.

GNR. 222 BNR. 79

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.04.1878.

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

3129 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

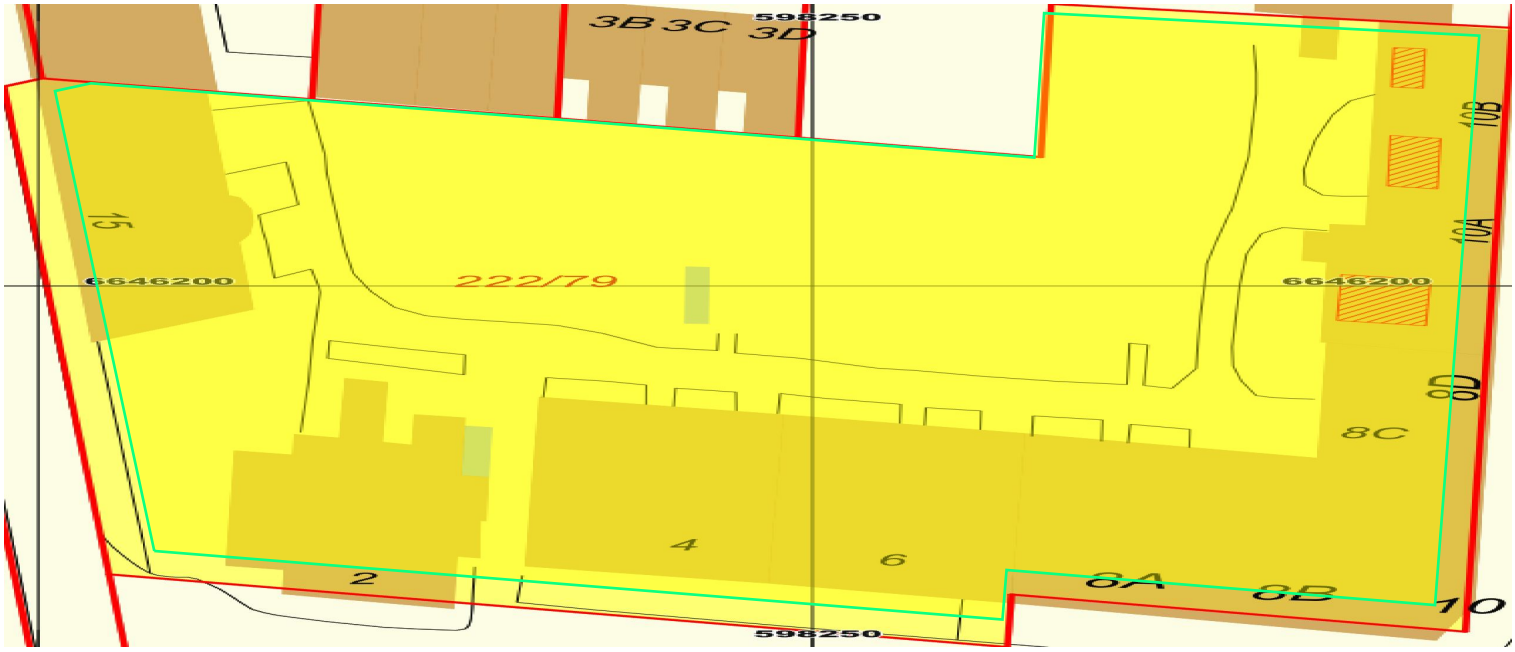
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten


6646400
6646200
Voldsløkka idrettspark
Voldsløkka
Voldsløkka
Bjølsen
Bjølsen parken
Bjølsenparken fotballbane
Bjølsen skole
Advokat Dehls plass
Bjølsenhallen
Sagene kirke
Sagene
Bentsebrua skole
Bentsebrua
Akerselva
Bergensgata
Maridalsveien
Moldegata
Holmestrandgata
Sørumsgata
Sarpsborggata
Kongsberggata
Larviksgata
Arendalsgata
Hafrsfjordgata
Bentsebrugata
Stavangergata
Kongsvingergata
Grimstadgata
Fredensborgveien
Ringegata
Sagene diemmet
Arne Gjestis plass
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

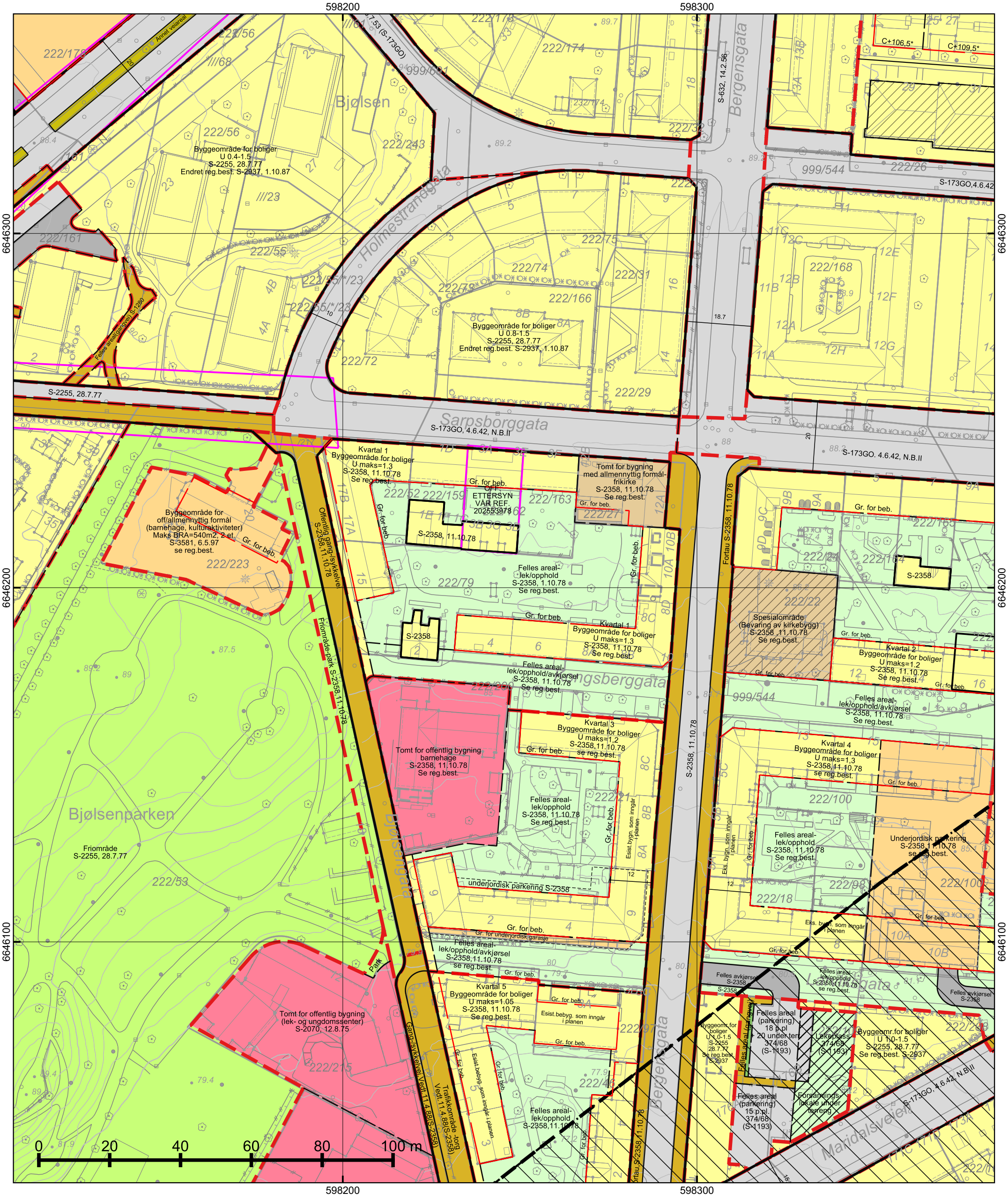
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160960/ 86537136
Deres ref.:
Adresse: Kongsberggata 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/79

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

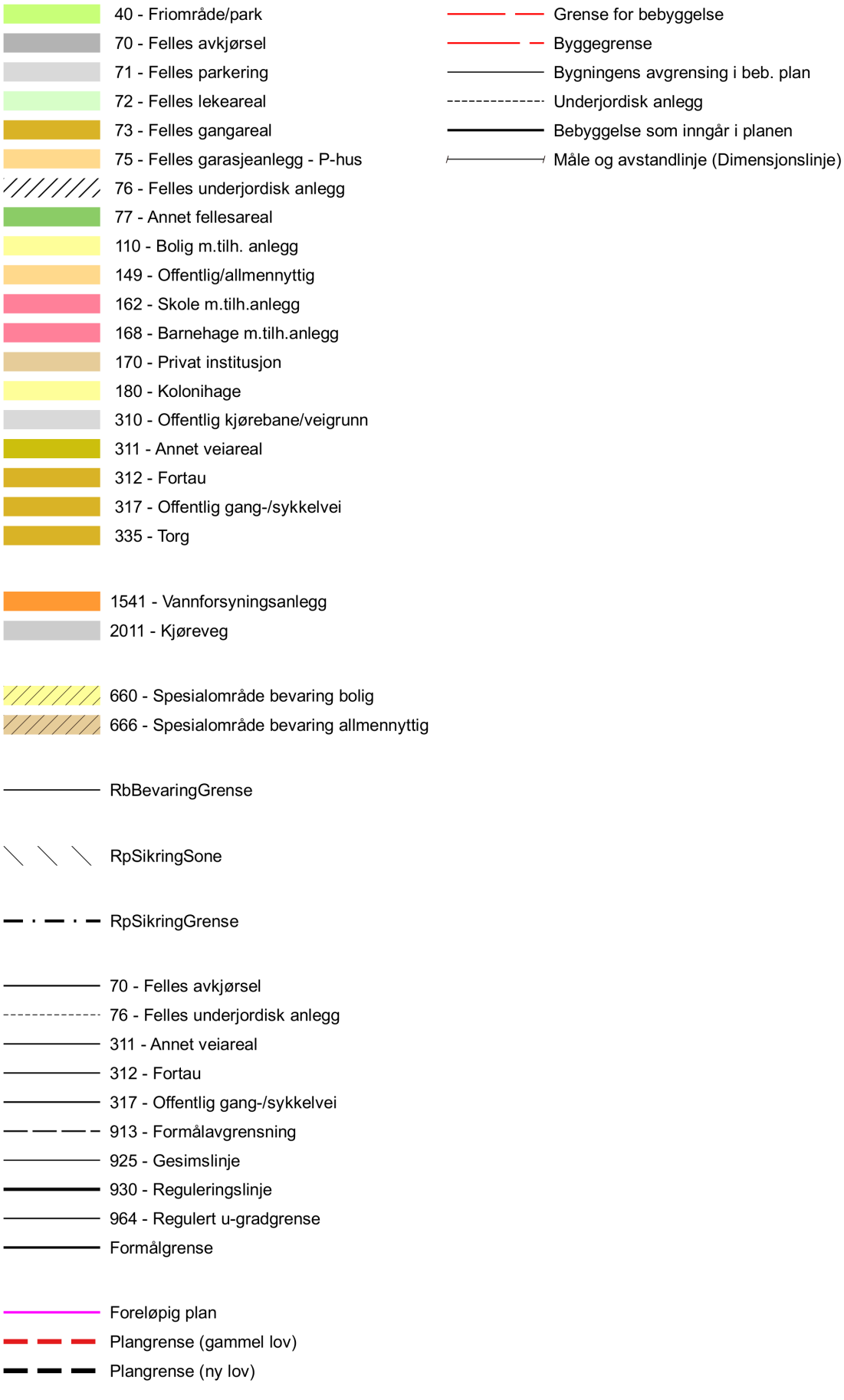
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

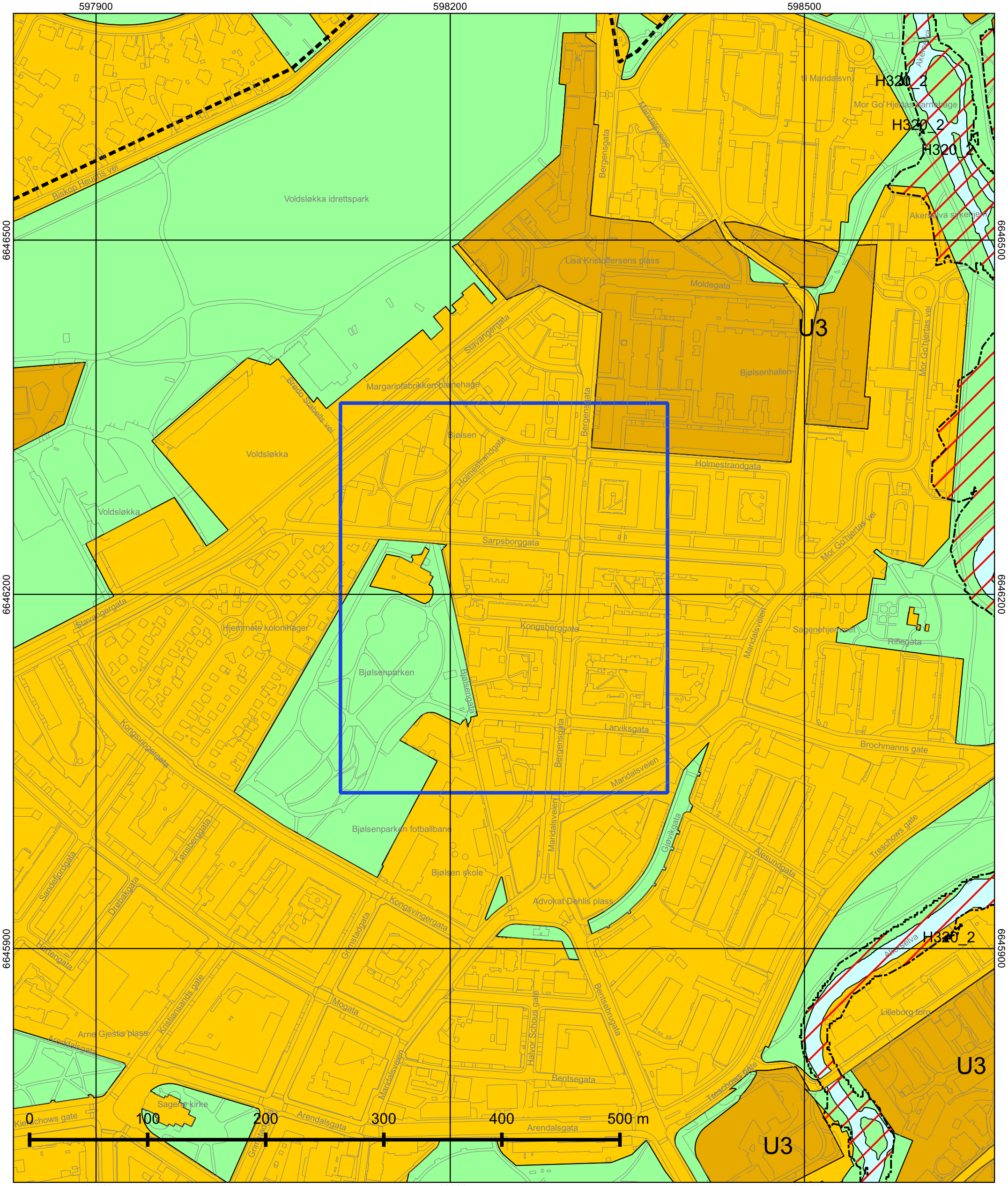
PlottID/Best.nr: 160960/ 86537136
Adresse: Kongsberggata 4
Gnr/Bnr: 222/79
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160960/86537136
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Autronica Fire and Security AS
Tevlingveien 23
1081 OSLO

Dato: 17 JAN. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200607040-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Åsne Brattåker Håheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONGSBERGGT 2-4-6-8	Eiendom:	222/79
Tiltakshaver:	Opsahlgården BRL v/ A. Egeland	Adresse:	Kongsberggt 2, 0468 OSLO
Søker:	Autronica Fire and Security AS	Adresse:	Tevlingveien 23, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner- brannalarmanlegg

-FERDIGATTEST –
KONGSBERGGATA 2-4-6-8, BJØLSENGATA 15 OG BERGENSGATA 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dag Haraldsen
for avdelingsenhetsleder

Åsne Brattåker Håheim
saksbehandler

Kopi til: Opsahlgården BRL v/ Atle Egeland, Kongsberggt 2, 0468 OSLO

enova

Energiattest



Adresse **Kongsberggata 4, 0468 OSLO**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326827**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80546963**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **79**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **233,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **233,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 005 kWh**

Kongsberggata 4, 0468 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kongsberggata 4, 0468 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kongsberggata 4

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

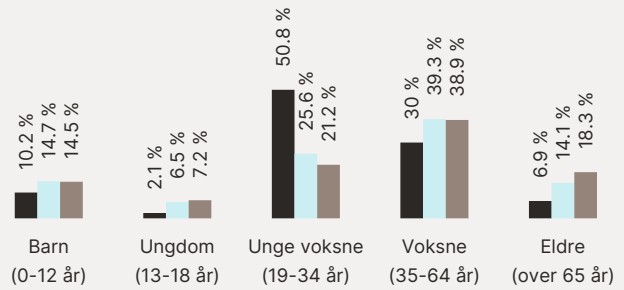
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 39 barn	1 min 0.1 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 41 barn	2 min 0.1 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.1 km

Dagligvare

Nærbutikken Bjølsen Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Joker Bjølsen Søndagsåpent	2 min 0.2 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

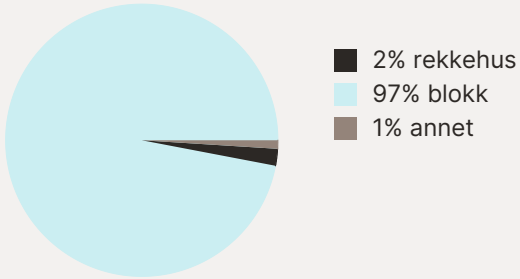
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Bjølsenparken basketbane Ballspill	3 min 0.3 km
SATS Sagene	9 min
Myrens Sportssenter	11 min

Boligmasse



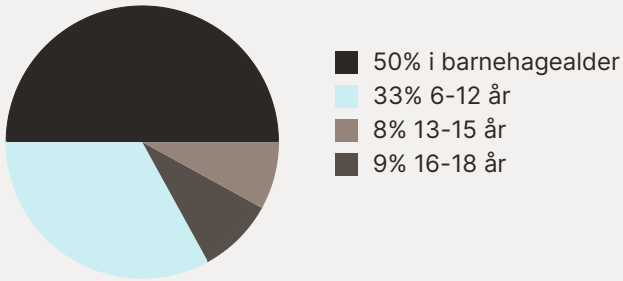
«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

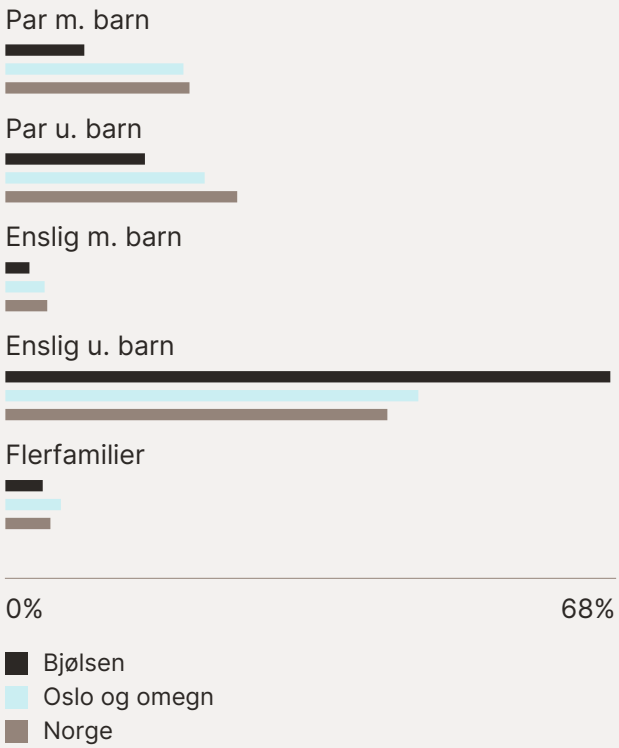
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	12 min
Vitusapotek Bjølsen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



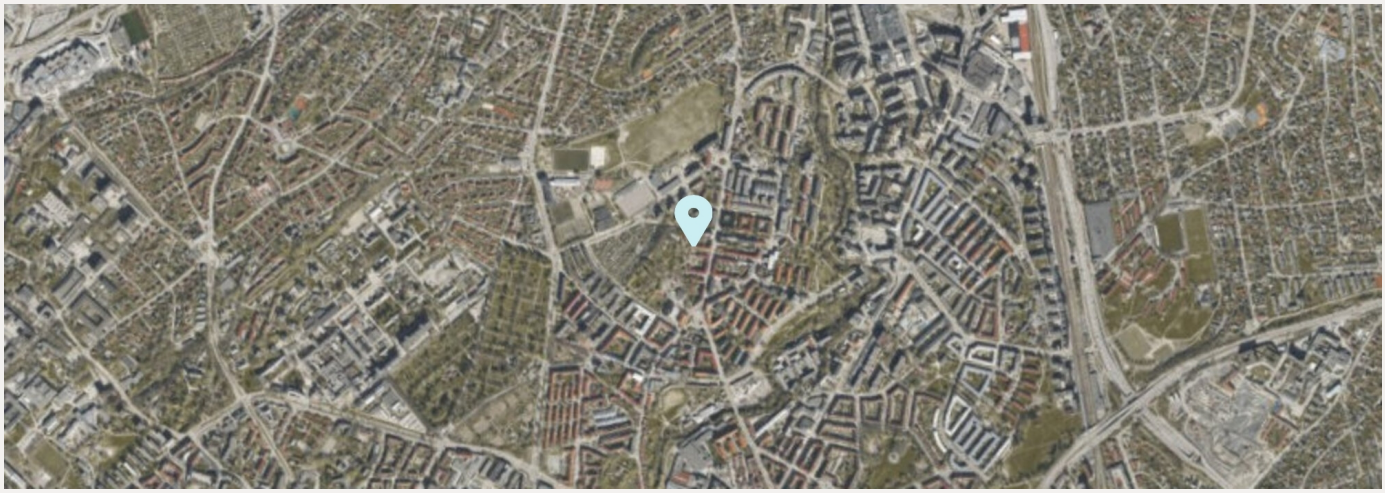
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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