BJØRN BONDES VEI 23

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport Bjørn Bondes vei 23
Egenerklæring
Energiattest
Meglers verdivurdering 19.05.2025
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling 23.04.2024
Protokoll 23.04.2024
Opplysninger fra OBOS
Tegninger og attester
Opplysninger fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT BJØRN BONDES VEI 23

Bjørn Bondes vei 23
1253 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1987
BRA: 126 m^2
BRA-i: 81 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	22	10	0	3

Supertakst
GNR: 191 BNR: 112 ANR: 49
Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS
roy@bekkesletten.no
41624600
Bjørn Bondes vei 23
1253 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28172

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i bod, uten å påvise avvik.

Balkong, terrasse, platting: Veranda

Oppsummering

Det er for lav rekkverkshøyde.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre til at vinduene blir noe skadet på sikt.
Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige balkongdører og vinduer.

Anbefalte tiltak

Enkelte vinduer anbefales justert.
Det bør påregnes utskiftinger på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon og musetetting pga treplattinger.
Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

Renner og nedløp

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

Taktekking

Oppsummering

Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
TG er satt ut i fra alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Trappegang i u. etasje gulvet har en ujevnhet på +/- 5 mm på kontrollerte steder. TG-1
Stue-/kjøkkengulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 13 mm på kontrollerte steder. TG-2
TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløpere i trapp.
Det er for store åpninger mellom trappetrinnene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.
Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes.

Vannbåren varme

Oppsummering

Radiatorrør er ifra byggeår.
Over halvparten av forventet levetid på radiatorrør er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Boligen er ikke oppført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Boligen ligger i et skrånende terreng.
Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplatting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende terrengfall inn mot bolig.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er ikke synlig for kontroll.

Øvrig: El. varme

Oppsummering

Ikke vurdert.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik boligen fremstår i dag.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.3.2025

Rapportdato
20.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Dominik Dolinski**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**
Telefon: **41624600**
Epost: **roy@bekkesletten.no**

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørn Bondes vei 23, 1253 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**191**	Bruksnr:	**112**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**49**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1987** - Tatt i bruk dato, iflg. matrikkelbrev.
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	80	40	40	0	17
1. etasje	46	41	5	0	30
Totalt m²	**126**	**81**	**45**	**0**	**47**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	40	36	4	Trappegang, 2 soverom og bad. Himlingshøyde er ca 2,37 m.	Bod.
1. etasje	46	39	7	Entré/stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,15 m - ca 2,67 m.	Bod og utebod.
Totalt m²	**86**	**75**	**11**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-IU**

Boligen ligger i et skrånende terreng.
Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplatting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende terrengfall inn mot bolig.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-IU**

Grunnmuren er ikke synlig for kontroll.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i granitt.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**
Det er noen små glipper i støttemur.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. TG-2 Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i bod, uten å påvise avvik.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 17 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandaen ble utvidet i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Det er for lav rekkverkshøyde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Treplatting, U. etasje

Type	Platting

Treplatting. Størrelse ca 17 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Treplatting er ifra 2019.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.7 Balkong, terrasse, platting: Treplatting, 1. etasje

Type	Platting

Treplatting. Størrelse ca 13 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Treplatting er ifra 2019.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør med glass og trekam. Balkongdører med 2-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er ifra 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre til at vinduene blir noe skadet på sikt. Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige balkongdører og vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte vinduer anbefales justert. Det bør påregnes utskiftinger på sikt.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon og musetetting pga treplattinger. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
TG er satt ut i fra alder.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Trappegang i u. etasje gulvet har en ujevnhet på +/- 5 mm på kontrollerte steder. TG-1
Stue-/kjøkkengulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 13 mm på kontrollerte steder. TG-2
TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning er ifra 2019.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, kompositt benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, kaffemaskin, vinskap, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik boligen fremstår i dag.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp med glassrekkverk.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Det mangler håndløpere i trapp. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere håndløpere i trapp. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsrør er ifra 2019.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er i fra 2019.
Rør- i rør system er i fra 2019.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Hovedsikring på 40 Amp.
20 kurser.
Overspenningsvern

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Sikringer er skiftet i 2019.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Radiatorer er ifra 2016-2019.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Radiatorrør er ifra byggeår.
Over halvparten av forventet levetid på radiatorrør er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe (luft/luft).

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Varmepumpe er ifra 2020.

Når var siste service på anlegget?

Det har ikke vært service på varmepumpen.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er foretatt service på ventilasjonsanlegget i ca 2021.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv.
Flislagte vegger.
Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad er ifra 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc, dusjhjørne og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det ble ikke foretatt hulltaking, da det var eksisterende hull i vegg fra tilstøtende rom mot våtsone.
Det ble foretatt fuktmåling fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Malte profilerte innerdører.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.26 Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse
Parkett og fliser.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.27 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.28 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.29 Øvrig: El. varme

Beskrivelse
Varmekabler på deler av flislagt gulv i entré og på bad.

Oppsummering av øvrig	**TG-IU**
Ikke vurdert.	

6.30 Øvrig: Radon

Beskrivelse
Radonmåling.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Boligen er ikke oppført med radonsperre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.	

6.31 Øvrig: Innebod

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.32 Øvrig: Utebod

Beskrivelse
Bod er renovert i 2019. Betongdekke med fliser. Oppført i trebindingsverk med liggende panel. Saltak i tre, tekket med takstein. Malt boddør ifra ca 2021.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.37 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250226

Selger 1 navn
Dominik Dolinski

Gateadresse
Bjørn Bondes vei 23

Poststed	Postnr
Oslo	1253

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250226

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering
Arbeid utført av	Elservice Marius Næss, Membranlegger Jørn Lagaard AS, Alle tiders Rørleggerbedrift AS, Strømmen Bygg AS, Dregan Bygg Eiendom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membranleggeren Jørn Lagaard AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	el-installasjon,
Arbeid utført av	El service Marius Næss

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ventilasjon service bestillt av borettslag

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250226

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: fjernet bærevegg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent søknad av PBE

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radiatorlekkasje i underetasje- skade ble meldt til forsikringselskap og utbedret

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250226

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250226

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dominik Dolinski	d46e96895c680eee34f4c5591038aeafa26cac84	09.05.2025 16:02:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

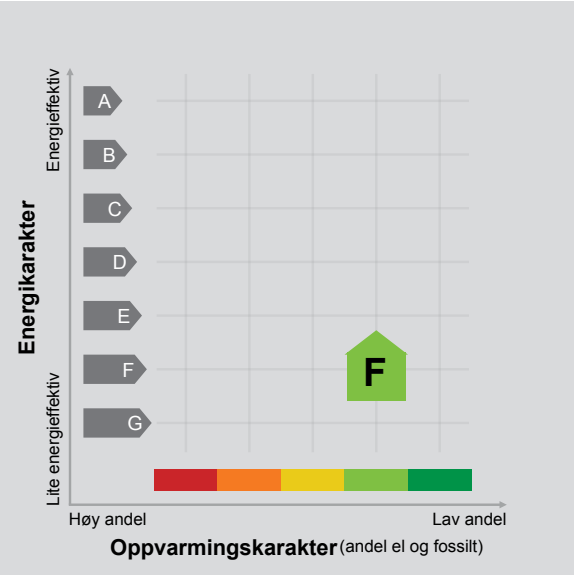
Document reference: 24250226

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørn Bondes vei 23
Postnummer	1253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81003920
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112392
Dato	29.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bjørn Bondes vei 23	81003920	H0101	0	0	49

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1986

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	52 m²
Areal tak	41 m²
Areal gulv	41 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	198 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	192,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2023

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	101,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	16,9 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	168,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 422 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 191 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 422 kWh/år

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

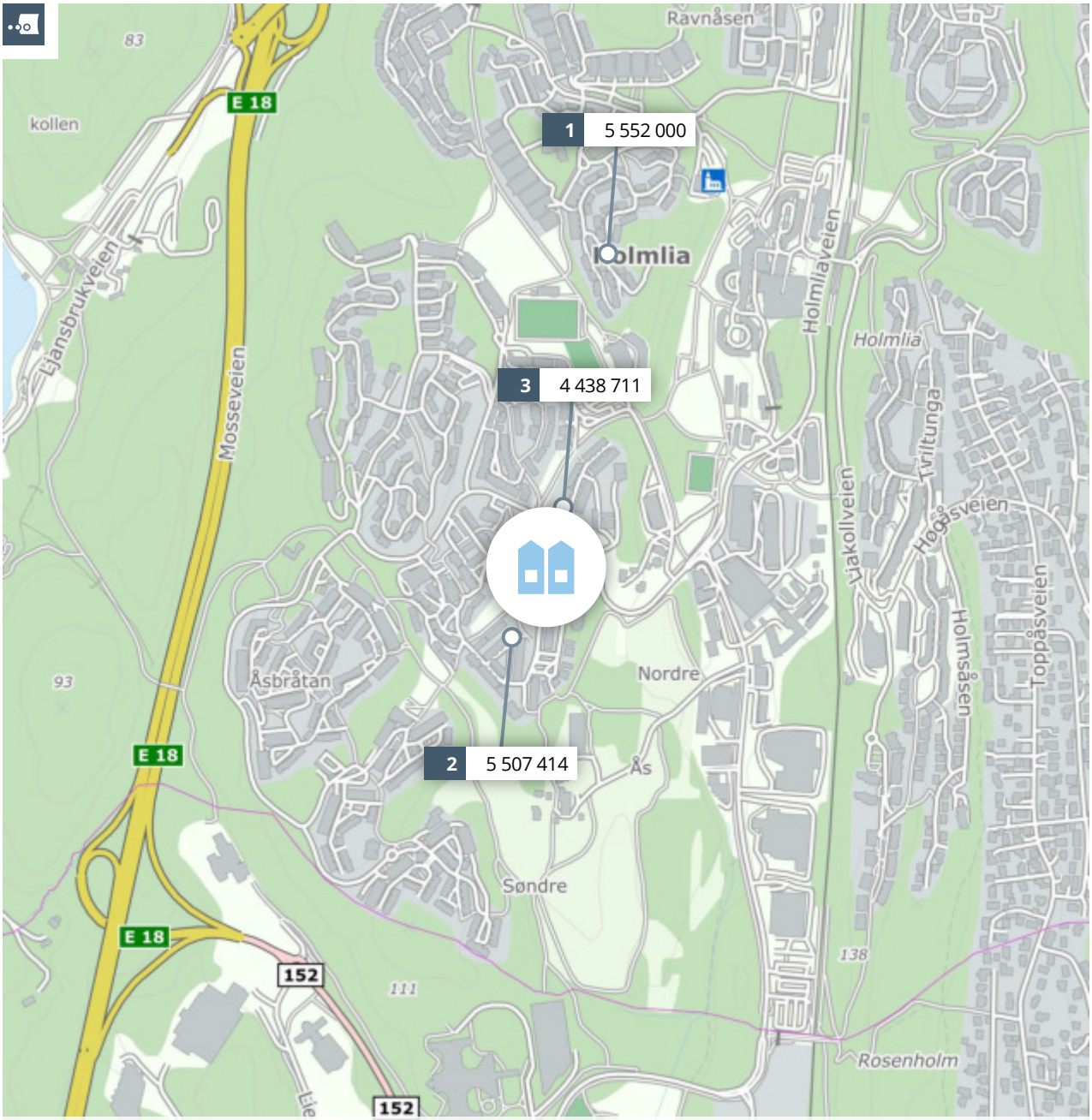
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 231 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	13 191 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 422 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

MEGLERS VERDIVURDERING 19.05.2025



Meglers verdivurdering

BJØRN BONDES VEI 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 19.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Erik Ellefsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørn Bondes vei 23, 1253 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1987

GNR 191 BNR 112 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE ÅS

Verdivurdert til

4 990 000

6 575	4 996 575	61 686
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	45 m²	- m²	47 m²	- m²	- m²
Tomt					54,7 daa	
Byggeår					1987	

Fellesutgifter	6 170
Formue	28 132
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ravnkroken 38 B 75 m² 1982 56,2 daa 2 sov				06.01.2025	5 290 000	**5 400 000**	152 000	5 552 000	**74 027**
2	Bjørn Bondes vei 107 106 m² 1986 54,7 daa 3 sov				02.05.2025	5 650 000	**5 500 000**	7 414	5 507 414	**51 957**
3	Nordåsveien 65 89 m² 1986 29,0 daa 2 sov				04.02.2025	4 200 000	**4 200 000**	238 711	4 438 711	**49 873**

Lys, pen og moderne rekkehusbolig over to plan. Nytt bad i 2018, og nytt kjøkken i 2019. 3 solrike uteplasser. Privat hageparsell på framsiden og baksiden av boligen. Utebod ved inngangpartiet. 1 garasjeplass i felles garasjerekke medfølger andelen.

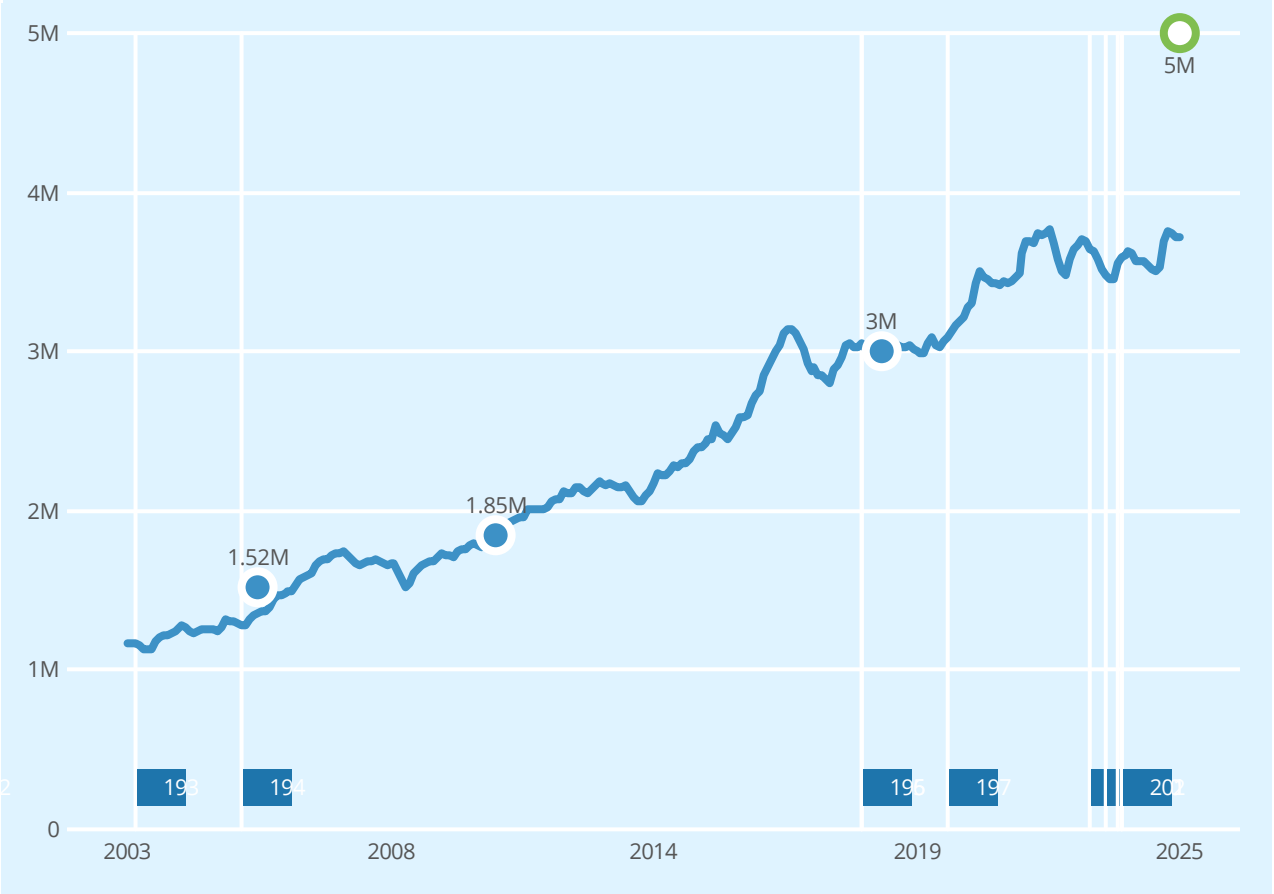
Boligen har en sentral beliggenhet i et veletablert, barnevennlig og trafikkskjermet boligområde på Holmlia på Søndre Nordstrand i Oslo. Fra boligen er det kort vei til Holmlia senter med alt av fasiliteter innenfor servicetilbud slik som div. serveringssteder, div. butikker, apotek, helsestasjon, treningssenter og offentlig kommunikasjon som buss og tog. Kort avstand til barnehager og skoler i alle trinn.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Garasje, anneks

3 Garasje, anneks

4

5

6 Garasje, anneks

7 Garasje, anneks

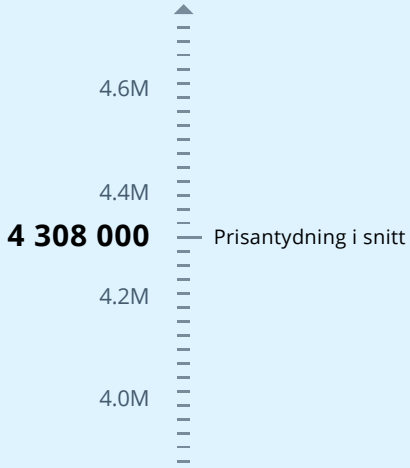
+195 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.10.2018	17.01.2019	21.02.2019	2 990 000	2 990 000	8 000	2 998 000	203
16.11.2010	26.11.2010	06.01.2011	1 650 000	1 671 000	174 522	1 845 522	
18.08.2005	03.10.2005		1 275 000	1 275 000	242 000	1 517 000	

203 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eier har i 2018/19 gjort store oppussingsarbeider med nytt bad, kjøkken og overflater i boligen.

Rekkehus til salgs i NORDRE ÅS grunnkrets nå

1
rekkehus til salgs

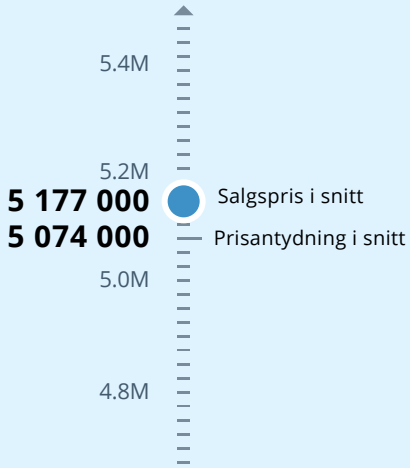


Annonsene har i snitt ligget ute i

25
dager

Rekkehus solgt i NORDRE ÅS grunnkrets siste 9 mnd

15
rekkehus solgt

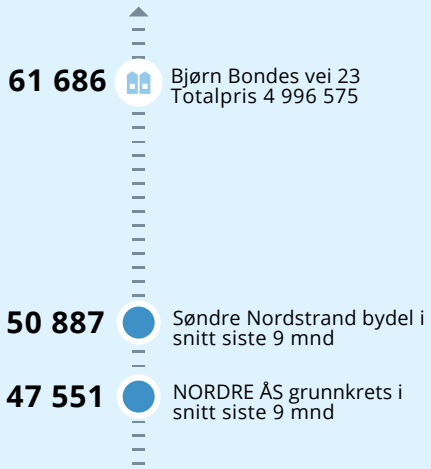


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



VEDTEKTER

VEDTEKTER

for Søndre Åsgården Borettslag org nr 948807661
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 14.06.2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 22.04.2013, 28.04.2020, 6.4.2022, og 26.04.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
- stat,
- fylkeskommune,
- kommune,
- 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,
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av denne bestemmelse pkt. (3).

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) I forhold til visse andeler, knyttet til leiligheter som nevnt nedenfor, er det stilt vilkår som følger:

a) Følgende leiligheter; nr. 1021 (2-roms), 1031 (4-roms), 1033 (4-roms) og 1034 (2-roms) er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet og kalles spesialleiligheter.
Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i en ordinær bolig.

b) I medhold av borettslovens § 4-4 settes det vilkår for å bli eier av andel knyttet til spesialleilighet at eieren selv eller et husstandsmedlem oppfyller vilkårene i henhold til punkt a.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør, kan likevel gjenlevende husstandsmedlem erverve andelen.

c) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjøres gjeldende i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund. Kommunens forkjøpsrett går foran all annen forkjøpsrett.

d) Dersom ingen forkjøpsberettigede til spesialleiligheter melder seg, kan leiligheten selges fritt. Oslo kommune har dog rett til å innløse spesialleiligheter mot å betale leilighetens salgssum, eventuelt til takst der normal salgssum ikke foreligger, og for øvrig overta alle forpliktelser som andelseier overfor laget.

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

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

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

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-4 Påbygging/ombygging

Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for påbygg/tilbygg i borettslaget.

Borettslaget har vedtatt særskilte regler for tilbygg/påbygg av leilighetene og verandaer. Andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler for tilbygg og andre bygningsmessige endringer og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak. Søknader som gjelder tilbygg/påbygg innenfor de til enhver tid gjeldende rammer og retningslinjer kan avgjøres av styret. Andre bygningsmessig endringer utover dette, må ha samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtektenes pkt 8-3(2).

Godkjenning av søknad om påbygging forutsetter at andelseier inngår forpliktende avtale med borettslaget. Avtale inngått mellom andelseier og borettslaget vedrørende påbygging er også bindende for senere eiere av andelen.

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier plikter i samsvar med pålegg fra borettslaget å utføre beising eller maling av boligens fasade. Som vedlikeholdspliktig fasade regnes rekkehusenes utvendige panel, vinduer og dører samt tilhørende utebod. For blokker omfatter vedlikeholdsplikten den del av fasaden som finnes innenfor boligens balkong. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke rekkehusenes endevegger og blokkenes øvrige utvendige fasader.

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal beslå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de øvrige styremedlemmene er to år. Varemedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Vedtatt 26.01.89
med endringer den 28.04.93, 27.04.98, 22.04.02, 28.04.04, 27.04.05, 25.04.06, 22.04.09, 21.04.10, 24.04.14, 24.04.17, 12.04.18 og 19.04.21.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1. HENSIKT

1.1 Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Beboere skal vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1.2 Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

1.3 Husordensreglene kommer i tillegg til Borettsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er vedtatt i generalforsamling.

2. RO

2.1 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

2.3 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal på hverdager og lørdager være avsluttet innen kl. 21.00, og er ikke tillatt på søndager og helligdager.

2.4 Utgangsdører i blokker og dører til fellesboder og loft skal alltid holdes låst.

2.5 Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene i blokkene.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og ganger.

3.2 Felles oppholdsarealer ute og inne er til felles benyttelse. Alle må ta hensyn til naboer og unngå å støye unødvendig eller utøve aktivitet som kan være til sjenanse for naboer.

3.3 Det kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, varme (radiatorer), avløp eller elektrisitet dersom arbeidene påvirker fellesanlegg, eller kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.
Følgende endringer skal godkjennes av styret:

- oppføring av pipe
- ombygging av ventilasjonsanlegg/kjøkkenhette
- bruksendring (for eksempel fra bod til oppholdsrom
- flytting/riving av bærevegger (disse endringer må også meldes til plan- og bygningsetaten)
- omlegging av vann og avløp
- omlegging/inngrep i fjernvarmeanlegget

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Multinett AS skal kontaktes når det er behov for å gjøre endringer i antennekontaktene for kabel-TV-anlegget.

3.4 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen kjøkkenventilator. Kun ventilator som har styringsenhet for ekstern viftemotor kan benyttes. Vedlikehold av ekstern viftemotor er borettslagets ansvar, men andelseier plikter likevel å melde fra til styret hvis viftemotoren stopper. Det er ikke tillatt å montere elektrisk avtrekksvifte fra bad tilknyttet borettslagets avtrekkssystem. Borettslaget har eget avtrekkssystem og det skal derfor kun monteres kanalventil på bad. Avtrekksystemet på badene styres fra kjøkkenviften.

3.5 Oppvask- og vaskemaskin skal bare kobles til kaldtvannskran.

3.6 Installasjon av ovn/peis skal meldes til brann- og feiervesenet. Styret skal godkjenne oppføring av pipe.

3.7 Ved maling/beisning av fasade skal kun godkjente farger brukes. Avgjørelser som gjelder hvilke farger som skal benyttes på borettslagets bygninger tas av styret. Styret kan gi andelseierne pålegg om at tilbygg, uteboder, skillevegger og gjerder skal males i de godkjente fargekodene.

3.8 Andelseier som disponerer hageparsell, kan når tillatelse er innhentet skriftlig fra styret og berørte naboer, etablere gjerde, hekker og trær. Det er ikke tillatt å utvide grensene for sitt uteareal utover det som tidligere er bestemt. Det er heller ikke tillatt å sette opp faste installasjoner utenfor tomt uten at skriftlig tillatelse fra styret er innhentet. Den enkelte borettshaver plikter selv å holde rede for hvor grensene for sine utearealer går.

3.9 Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde leilighetens utenomhusarealer. Følgende retningslinjer gjelder:

- Høyde for hekker i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke overstige 2 meter.
- Trær i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke være høyere enn etasjeskillet mellom 1 og 2. etasje, en maksimal høyde på 2 meter og 50 centimeter.
- Høyden for hekker i hageparseller til rekkehus skal ikke overstige 2 meter.
- Trær i hageparseller til rekkehus, med unntak av furutrær, skal ikke være høyere enn opp til husets takrenne, maksimalt 5 meter.
- Gjerder skal ikke være høyere enn 90 cm.
- Hagen skal ikke brukes som lagringsplass for skrot. Styret kan gi pålegg om nødvendig vedlikehold og utbedringer.

3.10 I vinterhalvåret skal man ikke slå av samtlige radiatorer samtidig.

3.11 Ved vannskader eller andre skader skal andelseieren umiddelbart melde skaden til styret.

3.12 Avfallscontainerne i søppelbodene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander skal kastes i egne beholdere for dette formålet. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelbodene. Nærmeste gjenbruksstasjon for levering av større avfall er Grønmo gjenbruksstasjon.

3.13 Det er ikke tillatt å grille med ved eller kull på verandaer og balkonger. Brannsikkerhet skal ivaretas.

3.14 Postkasser og ringeklokker skal fremstå med et helhetlig uttrykk og det skal bare benyttes skilt i samsvar med retningslinjer fra styret.

3.15 Parabolantenner og andre typer TV-antenner er ikke tillatt å montere på balkonger, på vegger, i haver eller i borettslagets fellesarealer.

3.16 Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av lovpålagt brannvernutstyr til alle boenheter. Brannvernutstyr (røykvarslere og pulverapparater) er utlevert til alle andeler. Andelseier er pliktig til å montere utlevert brannvernutstyr i egen bolig, samt å påse at dette holdes i orden. Andelseier plikter overfor borettslaget å vise frem brannvernutstyret til periodisk kontroll. Brannvernutstyret som borettslaget har anskaffet skal følge boligen ved overdragelse/salg av boligen.

3.17 Ved eierskifte, plikter den som selger boligen å bestille avlesning av målere for varme og varmtvann. Avlesning skal skje på overtakelsesdato.

4. DYREHOLD

4.1 Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
b. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
c. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntareal med videre.

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

5. KJØRING/PARKERING

5.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt: Spesielt nødvendig kjøring, legebesøk, besøk av uføre og transport av spesielt tunge kolli. Kjøretøy må fjernes umiddelbart og maks. 15 min. etter oppdrag.

5.2 Parkering av motorkjøretøyer i egen hage, boder eller inngangsparti er ikke tillatt.

5.3 Ved nødvendig kjøring, bruk gangfart av hensyn til lekende barn. (Gangfart er maks. 10 km/t.). Det er forbudt å la motoren gå på tomgang i borettslagets område.

5.4 Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av bilvrak og annet søppel. Parkering av uregistrert kjøretøy er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra styret.

5.5 Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøyer er ikke tillatt på parkeringsplasser, på fellesområder eller på andelseiers tomt.

5.6 Det er montert felles infrastruktur for lading av elbil i garasjer som håndterer laststyring slik at alle som ønsker å lade får lade uten at strømnettet overbelastes. Det er ikke tillatt å lade elbil i garasjer på annen måte enn ved bruk av «smarte» Zaptec-ladere som er koblet til felles infrastruktur. Styret skal involveres når private ladestasjoner skal monteres og montering skal kun utføres av elektromontør som borettslaget har serviceavtale med.

6. DIVERSE

6.1 Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan løses på den måten gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

6.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet. Det samme gjelder anonyme henvendelser.

7. ENDRINGER OG TOLKNINGER

7.1 Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endringer av reglene må sendes styret innen den frist som styret setter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

7.2 Styret gis fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i disse husordensregler. Dette være seg skrivefeil og setningsoppbygging, slik at dokumentet får en helhetlig profil. Dette forutsatt at intensjonen i punktene ikke endres.

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som holder ____ hund(er) ____ katt(er)____andre husdyr* forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1.

Hunden(e)/katten(e)/andre husdyr* som går ute **skal** føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mine husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører, karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt (mine)* dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

3.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret(dyrene)* fra leiligheten. Hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre etter forhandlinger med partene hvorvidt klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av forpliktelsene overfor borettslaget, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den .....

…….....
andelseier

…….....
Adresse

.....
leilighetsnummer

* Stryk det som ikke passer. Fyll inn antall og event. korriger antall/flertallsformuleringene i teksten

L E I E A V T A L E

FOR GARASJE I SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Utleier: Søndre Åsgården Borettslag

Leier: NAVN
ADRESSE, POSTNR Oslo
Garasje nr.: XX
Leil.nr. XXXX

§ 1 - Bruken av garasjer

Garasjen skal brukes til bilparkering.

§ 2 - Leiesummen

Leien skal dekke garasjeanleggets driftsutgifter såsom faste avgifter, skatter, forsikringer, vedlikehold o.l.

Det føres eget underregnskap i borettslaget for garasjeanlegget. Den månedlige leie er fastsatt til kr 150,- pr.d.d og kan reguleres hvert år i forhold til de faktiske driftskostnader. Leien skal også dekke en avsetning til fremtidig vedlikehold. Ettersom leieren har betalt garasjens produksjonskostnad fullt ut, skal leien ikke inneholde noe bidrag til borettslaget for garasjens verdi.

§ 3 - Leieforholdets varighet

Leieforholdet er uoppsigelig fra både utleier og leiers side.
Ved overdragelse av leilighet, skal garasjen følge leiligheten. Dog kan garasjen overdras til en annen andelseier i borettslaget.

§ 4 - Fremleie

Fremleie skal bare skje til andelseiere i borettslaget. Dersom ingen av beboerne i borettslaget er interessert kan fremleie til utenforstående finne sted for tidsrom begrenset til 6 mndr. av gangen.

§ 5 - Leierens plikter

Leieren plikter å behandle garasjen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som ellers gjelder i borettslaget. Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleier eller andre han har gitt adgang til garasjen.

§ 6

Denne leieavtalen inngår som en del av borettslagets ordinære husleiekontrakter og ordensregler.

Oslo,

_____	_____
Andelseier/Andelseierne	Borettslaget v/OBOS

INNKALLING
23.04.2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 503
Søndre Åsgården Borettslag

Velkommen til årsmøte i Søndre Åsgården Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. april kl. 18:00 og lukker 26. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/503

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , Kinoen på BUSH, Åsbråten.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte like etter den formelle delen

Etter at det ordinære årsmøtet er avsluttet, vil det bli gjennomført et beboermøte.
I beboermøtedelen vil aktuelle saker bli presentert av styret og det er åpning for å stille spørsmål. Det er også mulig å ta opp andre saker av interesse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Forslag om å endre vedtekter angående antall styremedlemmer
8. Endring av vedtekter: nytt punkt 4.4. om påbygging/ombygging
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Søndre Åsgården Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Tore Beitveit foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Tore Beitveit er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Nina Horten Skryseth og Morten Husmo foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Nina Horten Skryseth og Morten Husmo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 503 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 465.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 465.000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9.000, som fordeles likt mellom valgkomiteens medlemmer

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9.000, som fordeles likt mellom valgkomiteens medlemmer

---

Sak 7

Forslag om å endre vedtekter angående antall styremedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I henhold til vedtektene §8-1, 1. ledd, er det fastsatt at borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer.

Den eksisterende regelen, som tilsier at styret skal bestå av fire styremedlemmer i tillegg til styreleder, medfører utfordringer dersom et styremedlem av ulike årsaker må fratre sin posisjon midt i den perioden vedkommende er valgt for. I slike tilfeller må det umiddelbart innkalles til ekstraordinært årsmøte for å erstatte det avgåtte styremedlemmet, noe som er både tidskrevende og ressurskrevende.

Styret ønsker derfor å fremme et forslag til en mer fleksibel formulering i vedtektene angående styrets sammensetning.

Styret foreslår derfor følgende paragraf om styrets sammensetning: “Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer.”

Forslag til vedtak
Vedtektenes §8-1, første ledd, endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal beslå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer."

Sak 8

Endring av vedtekter: nytt punkt 4.4. om påbygging/ombygging

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Styret har sammen med juridisk bistand gjennomgått borettslagets gjeldende vedtekter og lagt merke til at borettslaget ikke i dag har noen særskilte regler i vedtektene om påbygging utover det som er basert på borettslagslovens lovtekst og tatt inn vedtektenes pkt 8-3(2) og 4-3(1)

Styret foreslår derfor at det tas inn i vedtektene en helt ny bestemmelse om påbygging. Denne kan naturlig gå inn som nytt pkt 4-4. Styret foreslår følgende ny vedtektsbestemmelse:

4-4 Påbygging/ombygging

Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for påbygg/tilbygg i borettslaget.

Borettslaget har vedtatt særskilte regler for tilbygg/påbygg av leilighetene og verandaer. Andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler for tilbygg og andre bygningsmessige endringer og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak. Søknader som gjelder tilbygg/påbygg innenfor de til enhver tid gjeldende rammer og retningslinjer kan avgjøres av styret. Andre bygningsmessig endringer utover dette, må ha samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtektenes pkt 8-3(2).

Godkjenning av søknad om påbygging forutsetter at andelseier inngår forpliktende avtale med borettslaget. Avtale inngått mellom andelseier og borettslaget vedrørende påbygging er også bindende for senere eiere av andelen.

Styret har også sammen med juridisk bistand gjennomgått og revidert utbyggingsavtalen. Ny avtale ligger ved og foreslås vedtatt sammen med vedtektsendringen.

Styrets innstilling

Ny pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik den er foreslått. Ny avtaletekst for utbyggingskontrakt tas i bruk.

Forslag til vedtak

Ny pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik den er foreslått. Ny avtaletekst for utbyggingskontrakt tas i bruk.

Vedlegg

2. 503 Utbyggingskontrakt ny versjon.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Tore Beitveit	Nordåsveien 96

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pål Tymer	Bjørn Bondes vei 13
Nina Horten Skyrseth	Bjørn Bondes vei 157

Som styremedlemmer foreslås:

Helena Breime Husmo	Bjørn Bondes vei 73
David Toresen	Bjørn Bondes vei 111

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Mohammad H. Sabouri	Bjørn Bondes vei 13
2. Nina Kristoffersen	Nordåsveien 134
3. Marie-Pierre G.N. Broto	Nordåsveien 116

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Beitveit	Nordåsveien 96

E. Som valgkomité foreslås:

Sigrid-Helen Lucassen	Nordåsveien 114
Daniel Prashar Gjøranson	Bjørn Bondes vei 155
Ragnhild Viig Nielsen	Bjørn Bondes vei 155

Dato 16.mars 2024

Valgkomiteen for Søndre Åsgården Borettslag

Sigrid-Helen Lucassen /s/ Per Ihle /s/ Ragnhild Viig Nielsen /s

Roller og kandidater

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

- Tore Beitveit

  Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av sittende styreleder Tore Beitveit.

  Han har sagt seg villig til gjenvalg, og i forbindelse med alle de store oppgavene vedr. rehabilitering og vedlikehold ser komiteen det som en fordel at styreleder gjenvelges. Vi mener at Tore som styreleder gjør en meget god og samvittighetsfull jobb for borettslaget.

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

- David Toresen

  Som styremedlem for 2 år innstiller valgkomiteen

  David Toresen innstilles som styremedlem. Han har meldt sin interesse for verv i borettslagets styre. David har bodd i borettslaget i flere år, og ønsker å gjøre en innsats for fellesskapet. Han ønsker å være med på å utvikle nabolaget vårt.

- Helena Breime Husmo

  Som styremedlem for 2 år innstiller valgkomiteen:

  Helena Breime Husmo innstilles som styremedlem. Hun har tidligere sittet i styret i borettslaget og har gjort en god jobb. Hun har selv meldt sin interesse til vervet, noe valgkomiteen ser på som positivt. Hun er klar over hva som kreves av tidsbruk og arbeid av et styremedlem, og ser frem til en ny periode i styret.

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

- Marie-Pierre G.N. Broto

  Hun har sittet som varamedlem til styret i tidligere perioder, og vil gjerne ta et år til.

- Mohammad H. Sabouri

  Han har meldt sin interesse for vervet som varamedlem til styret. Han har bodd i borettslaget i flere år, og vil gjerne være med på å utvikle bomiljøet vårt videre.

- Nina Kristoffersen

  Hun har meldt sin interesse for vervet som varamedlem til styret. Niana har bodd i Nordåsveien i mange år, og vil gjerne gjøre en jobb for fellesskapet. Hun kjennes borettslaget godt.

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

- Daniel Prashar Gjøranson
- Ragnhild Viig Nielsen
- Sigrid-Helen Lucassen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Tore Beitveit

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

- Nina Horten Skryseth

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Beitveit	Nordåsveien 96
Nestleder	Pål Tymer	Bjørn Bondes Vei 13
Styremedlem	Joakim Giltun	Bjørn Bondes Vei 3
Styremedlem	Morten Husmo	Bjørn Bondes Vei 73
Styremedlem	Nina Horten Skryseth	Bjørn Bondes Vei 157
Varamedlem	Bill Andersson	Bjørn Bondes Vei 69
Varamedlem	Tina Meidell Berge	Bjørn Bondes Vei 157
Varamedlem	Marie-Pierre G N Broto	Nordåsveien 116

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tore Beitveit	Nordåsveien 96
Varadelegert	
Joakim Giltun	Bjørn Bondes Vei 3

Valgkomiteen

Per Reidar Ihle	Bjørn Bondes Vei 73
Sigrid-Helen Lucassen	Nordåsveien 114
Ragnhild Viig Nielsen	Bjørn Bondes Vei 155

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Det henvises til temaartikler på Vibbo for ytterliggere informasjon om borettslagets drift og praktiske rutiner som beboere bør kjenne til. Kontakt styret eller OBOS sitt kundesenter om du ikke får logget på.

Generelle opplysninger om Søndre Åsgården Borettslag
Borettslaget består av 250 andelsleiligheter.
Søndre Åsgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948807661, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
191 112 116

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

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

Søndre Åsgården Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er omtrent som budsjettert.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak sterkere prisvekst enn forventet på flere utgiftsposter, samt noe økt forbruk på drift og vedlikehold.

Årets viktigste vedlikeholdsprosjekter var:
- Spyling av stamrør i blokkene
- Oppretting av gangvei ved Bjørn Bondes vei 9 – 19
- Oppgradering av bredbåndnettet til Docsis 3.1-standard
- Brannverntiltak etter brannteknisk tilstandsanalyse, inklusiv nye røykdetektorer i rekkehusene
- Fornyet varmekablene på varmtvannsrørene til rekkehusene i Nordåsveien
- Fornyet lekeplassen i parken
- Skiftet ut lamper til LED i flere blokkoppganger og loft, inkl. nødlys
- Rehabilitering av felleslokaler under Bjørn Bondes vei 153 og 157 etter vannskade (forsikringssak)

Finanskostnader er omtrent som budsjettert, mens finansinntekter er høyere enn budsjettert som følge av økt rente og forsinkelse i garasjeprosjektet.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Åsgården Borettslag.

Lån

Søndre Åsgården Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert med kr 269.000,-.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Det er lagt inn estimert salgsverdi av tre nye garasjer under andre inntekter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Søndre Åsgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 807 661, KUNDENR. 503

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 905 229**	**4 953 118**	**7 905 229**	**8 276 491**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		233 632	2 858 584	1 249 000	566 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	305 873	305 709	306 000	306 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-38 588	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-206 042	-218 136	-34 000	-211 000
Innsk. øremerk. bankkto		-159 437	-231 462	0	0
Uttak øremerk. bankkto		235 823	237 416	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**371 262**	**2 952 111**	**1 521 000**	**661 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 276 491**	**7 905 229**	**9 426 229**	**8 937 491**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 077 193	8 924 548
Kortsiktig gjeld	-2 800 702	-1 019 319
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**8 276 491**	**7 905 229**

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 807 661, KUNDENR. 503

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 342 031	12 719 414	13 479 000	14 358 000
Garasjer	10	228 900	228 900	0	0
Ladeinntekter EL-bil		153 031	227 647	250 000	150 000
Andre inntekter	3	3 450	212 895	100 000	750 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 727 412**	**13 388 856**	**13 829 000**	**15 258 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-854 618	-814 485	-869 000	-924 000
Styrehonorar	5	-450 000	-420 000	-450 000	-465 000
Avskrivninger	16	-305 873	-305 709	-306 000	-306 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-14 125	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-253 500	-243 285	-268 000	-269 000
Konsulenthonorar	7	-131 417	-98 168	-115 000	-115 000
Kontingenter		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 882 481	-2 686 184	-4 055 000	-4 855 000
Forsikringer		-780 539	-665 853	-759 000	-1 215 000
Kommunale avgifter	9	-2 878 046	-2 424 615	-2 773 000	-3 317 000
Andre anlegg	11	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-306 298	-405 124	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 496 734	-1 307 115	-1 347 000	-1 556 000
Andre driftskostnader	12	-1 250 773	-1 074 817	-1 071 000	-1 170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 721 279**	**-10 575 481**	**-12 491 000**	**-14 673 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 132**	**2 813 375**	**1 338 000**	**585 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	331 212	113 249	15 000	0
Finanskostnader	14	-103 712	-68 040	-104 000	-19 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**227 500**	**45 209**	**-89 000**	**-19 000**
ÅRSRESULTAT		**233 632**	**2 858 584**	**1 249 000**	**566 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		233 632	2 858 584		

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 807 661, KUNDENR. 503

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	125 413 521	125 413 521
Tomt		2 951 479	2 951 479
Andre varige driftsmidler	16	1 063 247	1 330 533
Aksjer og andeler	17	513 750	513 750
Øremerkede bankinnskudd	26	31 018	109 951
Miljøbankkonto, øremerket		177 316	67 557
SUM ANLEGGSMIDLER		**130 150 331**	**130 386 791**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		50 343	5 596
Forskuddsbetalte kostnader		315 608	271 503
Andre kortsiktige fordringer	18	11 418	11 398
Energiavregning		0	1 094 241
Driftskonto OBOS-banken		2 104 643	1 576 339
Driftskonto OBOS-banken II		35	35
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 910	33 557
Sparekonto OBOS-banken		2 531 904	5 931 880
Sparekonto OBOS-banken II		6 041 332	0
SUM OMLØPSMIDLER		**11 077 193**	**8 924 548**
SUM EIENDELER		**141 227 524**	**139 311 339**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 250*100		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		95 421 047	95 187 415
SUM EGENKAPITAL		**95 446 047**	**95 212 415**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	1 863 542	2 069 584
Borettsinnskudd	20	40 943 000	40 943 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	174 233	67 021
SUM LANGSIKTIG GJELD		**42 980 775**	**43 079 605**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 060 782	998 107
Skyldige offentlige avgifter	22	48 084	60 460
Påløpte renter		9 871	499
Påløpte avdrag		17 136	0
Energiavregning	23	593 970	0
Påløpte kostnader		0	18 158
Annen kortsiktig gjeld	24	70 860	-57 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 800 702**	**1 019 319**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**141 227 524**	**139 311 339**
Pantstillelse	25	45 943 000	45 943 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024
Styret i Søndre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit	Joakim Giltun	Morten Husmo
Nina Horten Skryseth	Pål Tymer	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 700 840
Kabel-TV	1 456 650
Trappevask	138 240
Leietillegg for påbygg	20 508
Forretningslokale	14 840
MC-plass	7 200
Eiendomsskatt	5 236
Garasje	2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 345 614**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 100
MC-plass	-1 200
Forretningslokale	-283
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 342 031**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vidrefakturert administrasjonskostnader til beboere	2 750
Nøkler	700
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 450**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-537 849
Overtid	-52 649
Påløpte feriepenger	-70 860
Arbeidsgiveravgift	-161 549
Pensjonskostnader innskudd	-14 439
AFP-pensjon	-13 955
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-2 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-854 618**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-
ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og transport for kr 5 556, jf. noten om andre driftskostnader.
driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-67 969
OBOS Prosjekt AS	-11 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 267
Multiconsult	-17 681
SUM KONSULENTHONORAR	**-131 417**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-411 878
Drift/vedlikehold VVS	-492 000
Drift/vedlikehold elektro	-1 314 257
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 690 990
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 474
Drift/vedlikehold brannsikring	-872 616
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 126
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 139
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 882 481**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 163
Vann- og avløpsavgift	-1 652 677
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-1 217 401
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 878 046**

NOTE: 10
GARASJER (strømregnskap for garasje avviklet i 2021)

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	228 900
SUM INNTEKTER GARASJER	**228 900**

SUM GARASJER	**228 900**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG, Barne- og Ungsomssenteret på Holmlia AS

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Driftstilskudd	-60 000
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-60 000**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-296 784
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-103 555
Diverse leiekostnader/leasing	-11 496
Verktøy og redskaper	-10 364
Driftsmateriell	-30 386
Lyspærer og sikringer	-9 375
Vaktmestertjenester	-25 376
Vakthold	-186 750
Renhold ved firmaer	-370 605
Gressklipping	-12 330
Andre fremmede tjenester	-12 693
Trykksaker	-108
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 556
Andre kontorkostnader	-4 372
Telefon, annet	-22 730
Porto	-140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-29 088
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-68 414
Kontingenter	-25 000
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 053
Velferdskostnader	-20 808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 250 773**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	247 762
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 165
Andre renteinntekter	136
SUM FINANSINNTEKTER	**331 212**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 222
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken AS	-50 490
SUM FINANSKOSTNADER	**-103 712**

NOTE: 15
BYGNINGER

	125 913
Kostpris/Bokf.verdi 1988	521
Avgang 1993	-500 000
	125 413
SUM BYGNINGER	**521**

TOMT

Kjøpt	2 451 479
Kjøpt 1993	500 000
SUM TOMT	**2 951 479**

Gnr.191/bnr.112 og 116.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Tilgang 2019	148 750	
Avskrevet tidligere	-74 375	
Avskrevet i år	-21 250	
		53 125
Gressklipper		
Tilgang 2016	40 750	
Avskrevet tidligere	-38 807	
Avskrevet i år	-1 942	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2005	23 700	
Avskrevet tidligere	-23 699	
		1
Wille 465 med utstyr		
Tilgang 2020	1 475 591	
Avskrevet tidligere	-421 598	
Avskrevet i år	-210 799	
		843 195
WILLE VANNTANK		
Tilgang 2017	206 250	
Avskrevet tidligere	-153 634	
Avskrevet i år	-26 307	
		26 309
Lekeplass		
Tilgang 2016	42 700	
Avskrevet tidligere	-42 699	
		1

TV		
Tilgang 2023	19 588	
Avskrevet i år	-5 441	
		14 147
Fyringsanlegg		
Kostpris	250 000	
Avskrevet tidligere	-249 999	
		1
Ladebokser elbil i garasje, avskrives ikke		
Tilgang 2020	37 800	
Tilgang 2021	76 000	
		113 800
Ladestasjon for el bil nr 2, utendørs		
Tilgang 2021	100 202	
Avskrevet tidligere	-66 400	
Avskrevet i år	-33 801	
		1
Ladestasjon for el bil, utendørs		
Tilgang 2023	19 000	
Avskrevet i år	-6 333	
		12 667
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 063 247**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-305 873**

NOTE: 17
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Multinett AS og Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Multinett AS	25	150	3 750
Oppskrevet 11.03.93 til kr. 225 pr aksje.			
Oppskrevet 17.03.94 til kr 310 pr aksje.			
Eierandel	5,05 %		
Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS	510	1 000	510 000
Eierandel	21,76 %		
SUM AKSJER			**513 750**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Skadesak Gjensidige	11 398
For mye utbetalt utleg til beboer, gjøres opp i 2024	20
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 418**

NOTE: 19
PANT- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	235 362	
Nedbetalt i år	110 425	
		-954 213
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 150 000	
Nedbetalt tidligere	145 054	
Nedbetalt i år	95 617	
		-909 329
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 863 542**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

	-40 943
Opprinnelig 1988 og 2002 (leilighet nr 2034)	000
	-40 943
SUM BORETTSINNSKUDD	**000**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-174 233
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-174 233**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-21 910
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 174
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-48 084**

NOTE: 23
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger for juli-desember(a konto)	-2 110 958
SUM INNTEKTER	**-2 110 958**

KOSTNADER

Administrasjon, ISTA	119 497
Fjernvarme for juli-desember	1 414 137
SUM KOSTNADER	**1 533 634**
Uoppgjorte avregninger	-16 645
SUM ENERGIAVREGNING	**-593 970**

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

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

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-70 860
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70 860**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 943 000
Pantelån	1 863 542
Påløpte avdrag	17 136
TOTALT	**42 823 678**

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

Bygninger	125 413 521
Tomt	2 951 479
TOTALT	**128 365 000**

NOTE: 26
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86139296. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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

AVTALE OM OPPFØRING AV TILBYGG OG/ELLER ANNEN UTVIDELSE AV ANDEL/LEILIGHET

mellom Søndre Åsgården borettslag 948 807 661 (borettslaget) og

..... (andelseier),

andel …… gateadresse ....., har inngått følgende avtale:

1. Kort beskrivelse av tiltaket

1.1. Styret gir andelseier adgang til å utføre (kort beskrivelse av tiltaket)

.....
i henhold til vedlagte beskrivelse og tegninger godkjent av styret og/eller

generalforsamlingen. Det er beregnet en utvidelse av andelens areal på maksimalt

..... kvadratmeter.

1.2. Andelseier forplikter seg til å utbygge arealet med god faglig standard, i samsvar med god byggeskikk. Utbyggingen skal gjennomføres i henhold til godkjente planer og tegninger, byggeforskrifter, samt eventuelle pålegg/retningslinjer gitt av bygningsmyndighetene og/eller borettslaget/styret. Det må ikke foretas arbeider som senere kan hindre borettslaget tilgang til sine anlegg eller pådra borettslaget unødvendige ekstrakostnader.

1.3. Borettslaget skal ha anledning til å gjennomgå de tekniske løsningene før arbeidet igangsettes. Om nødvendig kan borettslaget belaste utbygger med kostnader til byggteknisk sakkyndig for å få undersøkt at de tekniske løsningene som er valgt ikke er til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere.

1.4. Andelseier skal selv engasjere nødvendig og godkjent faglig hjelp til planlegging og utbygging. Byggesøknad med nødvendige tegninger og dokumenter sendes kommunen, gjennom arkitekt/byggmester som innehar de nødvendige godkjenninger, i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler for byggesaksbehandling i kommunen. Utbyggeren må selv skaffe ansvarshavende, eventuelt søke om om ansvarsrett. Utbygger og hans ansvarshavende skal selv svare for kontroll, godkjenning og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i forhold til bygningsmyndighetene. Endringer eller omlegging av VVS/elektriske anlegg må utføres av autorisert installatør. Alt arbeid på varmtvannsrør og radiatorer skal utføres av VVS Gruppen AS, Holmlia. ista skal umiddelbart informeres om

endringer som påvirker løpende måling av varme og varmtvann.

1.5. Utbygger skal informere styret om hvilke fagpersoner som skal benyttes. Ved senere senere endring skal styret ha skriftlig beskjed om dette.

1.6. Før innsending til kommunen må søknaden godkjennes av styret. Dersom styret vurderer at søknaden omfatter forhold som ligger utenfor styrets myndighet å godkjenne må saken først fremlegges for og evt. godkjennes av generalforsamlingen.

1.7. Andelseier plikter å melde fra til styret om mottak av midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra bygningsmyndighetene for det utbygde arealet.

1.8. Denne avtalen kan heves av andelseier og/eller borettslaget dersom bygningsmyndighetene ikke godkjenner tegningene/planene, eller begge parter er enige om dette. Ombygging/forandring av arealet må i slike tilfeller ikke ha funnet sted. Dersom byggearbeidene ikke er påbegynt innen 18 måneder fra godkjenning ble gitt, må utbygger søke styret om godkjenning på nytt.

2. Nabovarsel

2.1. Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer/andelseiere av tilstøtende leiligheter. I nabovarslet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges kopi av tegninger. Naboene skal gis en frist på 14 dager til å fremsette evt. merknader/protester til styret. Ved søknaden til styret skal medfølge dokumentasjon på at nabovarsel er sendt naboene.

3. Nærmere om det aktuelle areal som bygges ut

3.1. Ved tilbygg og utvidelse av andel innlemmes areal som er å anse som fellesareal i borettslaget. Andelseier tar i bruk arealet slik det fremstår. Borettslaget har ikke noe ansvar for egnethet og tilpasning av arealet..

3.2. Ved innlemming av bod eller annen eksisterende bygningsdel fraskriver borettslaget seg ethvert ansvar for skjulte feil og mangler, herunder sopp, råte og skadeinsekter av enhver art, samt om det aktuelle areal egner seg til utbygging/ombygging til boligformål.

Borettslaget fraskriver seg også ethvert ansvar knyttet til eventuelle skjulte forhold ved areal som skal utbygges og innlemmes i andelseiers leilighet, herunder grunnforhold og lignende.

3.3. Eventuell påbygging må være i samsvar med vedtatte farger og materialer benyttet på allerede eksisterende bebyggelse. Fasedeutrykk må ikke endres.Det innebærer bl.a. at. panel, vinduer og terrassedører m.m. må være i samsvar med eksisterende bebyggelse.

4. Garanti/sikkerhet for fullføring og skader, samt øvrige forpliktelser som følger av denne avtalen.

4.1. Som garanti ovverfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader m.m., må andelseier før oppstart enten:

- Stille depositum på kr 40 000,- overfor borettslaget

Eller

- Stille garanti fra bank eller annen godkjent finansieringsinstitusjon for tilsvarende beløp.

Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når ferdigattest foreligger og evt. skader på borettslagets eiendom som følge av tiltaket er utbedret, samt evt. øvrige krav borettslaget måtte ha i byggesaken er betalt.

Andelseier aksepterer videre ved sin underskrift på avtalen at borettslaget kan kreve inndekket evt. skyldig beløp i forbindelse med påbyggingen under borettslagets legalpant i andelen.

5. Gjennomføring, Byggetid og fremdrift

5.1. Byggearbeidene skal skje med minst mulig ulempe for andre borettshavere. Arbeid som medfører mye støy må utføres på hverdager innenfor vanlig arbeidstid. Dersom det er tvingende nødvendig å fravike dette skal styrets samtykke innhentes. Fellesarealer skal ikke brukes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten styrets samtykke. Rivnings- og bygningsmaterialer skal fjernes fra området så raskt og skånsomt som mulig. Håndverksbiler og lignende skal ikke parkeres slik at de er til urimelig hinder for andre borettshaveres trafikk eller parkeringsmuligheter.

5.2. Ingen byggearbeider kan igangsettes før byggesøknaden er godkjent av borettslaget og igangsettingstillatelse fra bygningsmyndighetene foreligger. Styret skal forelegges igangsettingstillatelsen og gi skriftlig tillatelse til byggestart dersom igangsettingstillatelsen er i samsvar med søknad godkjent av borettslaget.

5.3. Byggearbeidene må påbegynnes senest innen 18 månedenr fra igangsettingstillatelse foreligger, se ovenstående pkt. 1.8.

5.4. Byggearbeidene skal gjennomføres med en god og forsvarlig fremdrift. Byggearbeidene anses ikke ferdig fra borettslagets side før alle fellesanlegg og fellesarealer (herunder hus, plener, beplantning, gjerder, veier, helleganger, kabler med videre) er satt i fullgod stand og opprydding er foretatt. Dette skal befares og godkjennes av styret.

5.5. Dersom påbegynte byggearbeider uten rimelig grunn ikke gjennomføres innen rimelig tid, har borettslaget rett til å gå inn og besørge byggearbeidene gjennomført for borettshavers bekostning, dersom dette er nødvendig for å hindre skade på boligmassen eller det uferdige bygg er til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre borettshavere.

5.6. Byggavfall må ikke tømmes i borettslagets avfallsanlegg. Andelseier er ansvarlig for at byggavfall fjernes umiddelbart fra borettslagets fellesområder. Dersom andelseier/håndverkere volder unødig rot på området under byggeperioden og ikke retter dette på tross av oppfordring, kan styret iverksette rydding på andelseiers bekostning.

6. Kontroll med byggearbeidet og ytre vedlikeholdsansvar

6.1. Andelseier skal etter ferdigstillelse fremlegge dokumentasjon for styret for det arbeid som er utført, herunder ferdigrapport eller lignende.

Borettslaget har anledning til å få gjennomført en uavhengig teknisk kontroll for å avdekke eventuelle feil og/eller mangler ved utførelse/materialer. Andelseier er ansvarlig for kostnader til slik uavhengig kontroll. Andelseier plikter uten ugrunnet opphold å sørge for retting av alle mangler/feil som avdekkes ved slik kontroll og dekke alle kostnader ved dette.

6.2. Borettslaget vil kun overta det ytre vedlikeholdsansvaret til det utbygde areal etter ferdigstillelse, samt fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon, og etter godkjenning av styret. Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter ikke skjulte feil og mangler som omhandlet under pkt.7.3.

Eventuelt tilbygg skal også være ferdig malt før borettslaget overtar det ytre vedlikeholdsansvaret.

7. Kostnader og kompensasjon for arealutvidelse

7.1. Samtlige kostnader ved utbyggingen dekkes av utbygger selv, herunder byggekostnader, eventuelle gebyr og andre kostnader.

7.2. Som kompensasjon for arealutvidelsen skal utbygger betale et tillegg i felleskostnadene for utvidet areal på _____. Tillegget justeres i tråd med borettslagets felleskostnader.

Tillegg i felleskostnader for utbygget areal begynner å løpe den påfølgende måned etter at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger eller det utbygde arealet faktisk tas i bruk. Tilleggsarealet skal i utgangspunktet ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger.

7.3. Andelseier og eventuell rettsetterfølger (eks. senere kjøper) er solidarisk ansvarlig for utgifter ved eventuelle fremtidige problemer/skader som direkte kan knyttes til mangelfull utførelse av den utbygging som er foretatt. Andelseiers ansvar omfatter det tilfellet at det senere viser seg at påbygget har skjulte feil og mangler som skyldes mangelfullt eller feilaktig utført arbeid, eller feil valg av materiale eller tekniske løsninger.

7.4. Utbygger er ansvarlig for å informere eventuell rettsetterfølger om ansvaret overfor borettslaget etter denne kontrakt for den utbygging som er utført.

8. Ansvar/forsikring

8.1. Andelseier ansvarlig for eventuell skade på person og på egen, borettslagets og tredjemanns eiendom som følger av byggherrens ansvar og alminnelige rettsregler. Andelseier er personlig ansvarlig for at all slik skade rettes opp, utbedres, eller erstattes i forhold til borettslaget.

8.2. Andelseier skal tegne tilstrekkelig forsikring (byggherreforsikring eller lignende) for hele byggeperioden, herunder både for skade, brann, tyveri osv. Dokumentasjon på tilstrekkelig forsikring (kopi av polise) skal fremlegges og godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Forsikring må holdes frem til styret bekrefter at ferdig og godkjent «bygg» er tatt inn i boretslagets forsikring.

9. Tinglysing

9.1. Styret kan kreve at denne avtale (eventuellt utdrag), herunder andelseiers og rettsetterfølgers plikter både under og etter utbygging, tinglyses på den aktuelle andel for andelseiers kostnad.

Andelseiers og rettsetterfølgers plikter kan også fastsettes i borettslagets vedtekter med det nødvendige flertall.

10. Øvrige bestemmelser

10.1. I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i husordensregler.

***

Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer hvorav ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger, samt beskrivelse av byggearbeidene med tegninger for de nybygde arealene og en plan for framdrift.

Oslo, den .....

For Søndre Åsgården Borettslag:

_____ _____

Utbygger(e)/andelseier(e):

_____ _____

Ektefelle/Samboer må undertegne hvis hun/han ikke er medeier.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.24
Selskapsnummer: 503 **Selskapsnavn:** Søndre Åsgården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tore Beitveit er valgt som møteleder.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Horten Skryseth og Morten Husmo er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til 465.000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9.000, som fordeles likt mellom valgkomiteens medlemmer

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Forslag om å endre vedtekter angående antall styremedlemmer

Vedtektenes §8-1, første ledd, endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal beslå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer."

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Endring av vedtekter: nytt punkt 4.4. om påbygging/ombygging

Ny pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik den er foreslått. Ny avtaletekst for utbyggingskontrakt tas i bruk.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Tore Beitveit

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] David Toresen
- [ ] Helena Breime Husmo

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Marie-Pierre G.N. Broto
- [ ] Mohammad H. Sabouri
- [ ] Nina Kristoffersen

Valgkomiteen (kun 3 skal velges)

- [ ] Daniel Prashar Gjøranson
- [ ] Ragnhild Viig Nielsen
- [ ] Sigrid-Helen Lucassen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tore Beitveit

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Nina Horten Skryseth

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

PROTOKOLL
23.04.2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Søndre Åsgården Borettslag

Organisasjonsnummer: 948807661
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. april kl. 18:00 til 26. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 23. april 2024, Kinoen på BUSH, Åsbråten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Tore Beitveit foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Tore Beitveit er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Nina Horten Skryseth og Morten Husmo foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Horten Skryseth og Morten Husmo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 465.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 465.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9.000, som fordeles likt mellom valgkomiteens medlemmer

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9.000, som fordeles likt mellom valgkomiteens medlemmer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om å endre vedtekter angående antall styremedlemmer

I henhold til vedtektene §8-1, 1. ledd, er det fastsatt at borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer.

Den eksisterende regelen, som tilsier at styret skal bestå av fire styremedlemmer i tillegg til styreleder, medfører utfordringer dersom et styremedlem av ulike årsaker må fratre sin posisjon midt i den perioden

vedkommende er valgt for. I slike tilfeller må det umiddelbart innkalles til ekstraordinært årsmøte for å erstatte det avgåtte styremedlemmet, noe som er både tidskrevende og ressurskrevende.

Styret ønsker derfor å fremme et forslag til en mer fleksibel formulering i vedtektene angående styrets sammensetning.

Styret foreslår derfor følgende paragraf om styrets sammensetning: “Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer.”

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes §8-1, første ledd, endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal beslå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av vedtekter: nytt punkt 4.4. om påbygging/ombygging

Bakgrunn:

Styret har sammen med juridisk bistand gjennomgått borettslagets gjeldende vedtekter og lagt merke til at borettslaget ikke i dag har noen særskilte regler i vedtektene om påbygging utover det som er basert på borettslagslovens lovtekst og tatt inn vedtektenes pkt 8-3(2) og 4-3(1)

Styret foreslår derfor at det tas inn i vedtektene en helt ny bestemmelse om påbygging. Denne kan naturlig gå inn som nytt pkt 4-4. Styret foreslår følgende ny vedtektsbestemmelse:

4-4 Påbygging/ombygging

Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for påbygg/tilbygg i borettslaget.

Borettslaget har vedtatt særskilte regler for tilbygg/påbygg av leilighetene og verandaer. Andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler for tilbygg og andre bygningsmessige endringer og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak. Søknader som gjelder tilbygg/påbygg innenfor de til enhver tid gjeldende rammer og retningslinjer kan avgjøres av styret. Andre bygningsmessig endringer utover dette, må ha samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtektenes pkt 8-3(2).

Godkjenning av søknad om påbygging forutsetter at andelseier inngår forpliktende avtale med borettslaget. Avtale inngått mellom andelseier og borettslaget vedrørende påbygging er også bindende for senere eiere av andelen.

Styret har også sammen med juridisk bistand gjennomgått og revidert utbyggingsavtalen. Ny avtale ligger ved og foreslås vedtatt sammen med vedtektsendringen.

Styrets innstilling
Ny pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik den er foreslått. Ny avtaletekst for utbyggingskontrakt tas i bruk.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik den er foreslått. Ny avtaletekst for utbyggingskontrakt tas i bruk.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Tore Beitveit	Nordåsveien 96

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pål Tymer	Bjørn Bondes vei 13
Nina Horten Skyrseth	Bjørn Bondes vei 157

Som styremedlemmer foreslås:

Helena Breime Husmo	Bjørn Bondes vei 73
David Toresen	Bjørn Bondes vei 111

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Mohammad H. Sabouri	Bjørn Bondes vei 13
2. Nina Kristoffersen	Nordåsveien 134
3. Marie-Pierre G.N. Broto	Nordåsveien 116

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Beitveit	Nordåsveien 96

E. Som valgkomité foreslås:

Sigrid-Helen Lucassen	Nordåsveien 114
Daniel Prashar Gjøranson	Bjørn Bondes vei 155
Ragnhild Viig Nielsen	Bjørn Bondes vei 155

Dato 16.mars 2024

Valgkomiteen for Søndre Åsgården Borettslag

Sigrid-Helen Lucassen /s/ Per Ihle /s/ Ragnhild Viig Nielsen /s

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Beitveit (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Beitveit

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helena Breime Husmo (57 stemmer)
David Toresen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helena Breime Husmo
David Toresen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie-Pierre G.N. Broto (56 stemmer)
Nina Kristoffersen (54 stemmer)
Mohammad H. Sabouri (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marie-Pierre G.N. Broto
Nina Kristoffersen
Mohammad H. Sabouri

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Prashar Gjøranson (54 stemmer)
Sigrid-Helen Lucassen (55 stemmer)
Ragnhild Viig Nielsen (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Prashar Gjøranson
Sigrid-Helen Lucassen
Ragnhild Viig Nielsen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Beitveit (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Beitveit

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Horten Skryseth (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Horten Skryseth

OPPLYSNINGER FRA OBOS

NERO Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Lillestrøm v/Karianne Rytterager
Pb. 1023 Lillestrøm Syd, 2012 LILLESTRØM
E-post: WM120_3003720@usermail.webmegler.no

8478488 503/1049 28.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.04.2025.

Boligselskap:	503 Søndre Åsgården Borettslag
Organisasjonsnr:	948.807.661
Andelseier:	Dominik Dolinski
Leieobjektnr:	1049
Adresse:	Bjørn Bondes Vei 23, 1253 OSLO
Andelsnummer:	49
Borettsinnskudd:	kr 171.900,–
Hjemmeside:	http://sondreasgarden.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86139296.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget planlegger større vedlikeholdsarbeid og har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan
- Energiavregning: Ja (varmeregnskap leveres av Ista med avregning pr 01.07.)
- Individuell avregning for varme og varmtvann
- Garasjer følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasjeplass.
- Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det kan ikke noteres noe som helst pantekrav knyttet til garasjeobjektet via OBOS. Så vel megler som avdeling forkjøp må være oppmerksom på at garasjen må overføres i forbindelse med salg.
- De som er interessert i å kjøpe/selge garasje kan henvende seg til styret.
- Andre eventuelle merknader:
- - Retningslinjer for påbygg
- Det er utarbeidet en samlet plan for utbygging. Informasjon om utbyggingsmuligheter kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget.
- - Kjøkkenventilator er andelseiers ansvar.
- VIKTIG informasjon vedr. andel 128, leil 1128, Nordåsveien 148. På dette objektet ble det i 2023/24 oppført et tilbygg med diverse mangler som andelseier/tiltakshaver ikke har utbedret etter pålegg fra borettslaget. På samme objekt er det i videre oppført en plattig som hverken er omsøkt eller godkjent av styret, og som er pålagt fjernet innen 1.5.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207919527	A	802.494,-	5 år 9 md.	12		Flyt	5,99%
* OBOS02-98207953083	A	778.404,-	6 år 4 md.	12		Flyt	5,99%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.170,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.520,-
A konto oppv/v.vann	1.127,-
Kabel-tv	523,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.731,-	728,-	28.132,-	6.575,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207919527	3.192,-	56,-
* OBOS02-98207953083	3.094,-	49,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Walter tlf.23 16 51 08 ev. pr. e-post: daniel.walter@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tore Beitveit Nordåsveien 96, 1251 OSLO, e-post: tore@beitveit.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

TEGNINGER OG ATTESTER

PLAN 1:50 U.ETG
SNITT

OBOS

1:250

1:100

503

R1 032

SØYLE FÅR STØRRE LAST, CA 60 KN
OG MÅ FORSTERKES TIL MIN. 150x150 MM
KOMPAKT SKURLAST / ALTERNATIVT LIMTRE 115x115

EKSIST. SØYLE FORSTERKES TIL 4 STK. 48x98,
ALTERNATIVT LIMTRE 115x115.

BJØRN BONDES V. 23

BJØRN BONDES V. 23

LIMTRE 100x266
VENDRET

BÆREVEGG RIVES OG ERSTATTES
AV LIMTREDRAGER 115x270 MM

TYPE B
U. ETASJE

TYPE B
1. ETASJE

TAKDETALJ LEILIGHETSSKILLE

ETASJESKILLE VED LETTVEGG

ETASJESKILLE VED FASADE

DETALJ VED ETASJESKILLE

DETALJ VED TAK / FASADE

BALKONGDETALJER

GULV PÅ GRUNN

SNITT VED BETONGVEGG, AKSE C

SNITT MELLOM AKSE B OG C

PLANDETALJ VED BALKONG

OPPRISS VED BALKONG SØYLE

STÅLPROFILER

E-02

Siv.ing. Arne Sande
Ankervikjen 75B, 0366 Oslo
Tlf. 97043483 - 22140462
Mail: a-san3@online.no

24/9-19

BJØRN BONDES V. 23 · OSLO · NY SITUASJON

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ING ARNE SANDE
Ankerveien 75B
0766 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201907114-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud	Dato: 21.06.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJØRN BONDES VEI 23	Eiendom:	191/112/0/0
Tiltakshaver:	Dominik Dolinski	Adresse:	Åsdalsveien 38 B, 1166 OSLO
Søker:	SIV ING ARNE SANDE	Adresse:	Ankerveien 75B, 0766 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Riving

Ferdigattest - Bjørn Bondes vei 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av innvendig bærevegg, mottatt 12.06.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907114			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og detaljer			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.06.2019 av:

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Dominik Dolinski, Åsdalsveien 38 B, 1166 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 12.9.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.1 m.fl., Nordre Ås Holmlia, felt 503, rekke 1.

Journalnr. 81/2127

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
6.9.1988

Bygningens art
Rekekhus.

Byggherre
OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1.

Byggemelder
AS Ark.kont. 4 B, Fredensborgveien 11, 0177 Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing. Ole Morten Jahren, c/o Ragnar Evensen AS, Pb 772 - Sentrum, 0106 Oslo 1.

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

kj. c-14. ANDVORD.

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karianne Rytterager
BJØRN BONDES VEI 23

Dato: 28.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510678
8478512

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.191 BNR. 112

Vi viser til bestilling av 20250428 for BJØRN BONDES VEI 23.

GNR. 191 BNR. 112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1983.

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

54709 m²

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

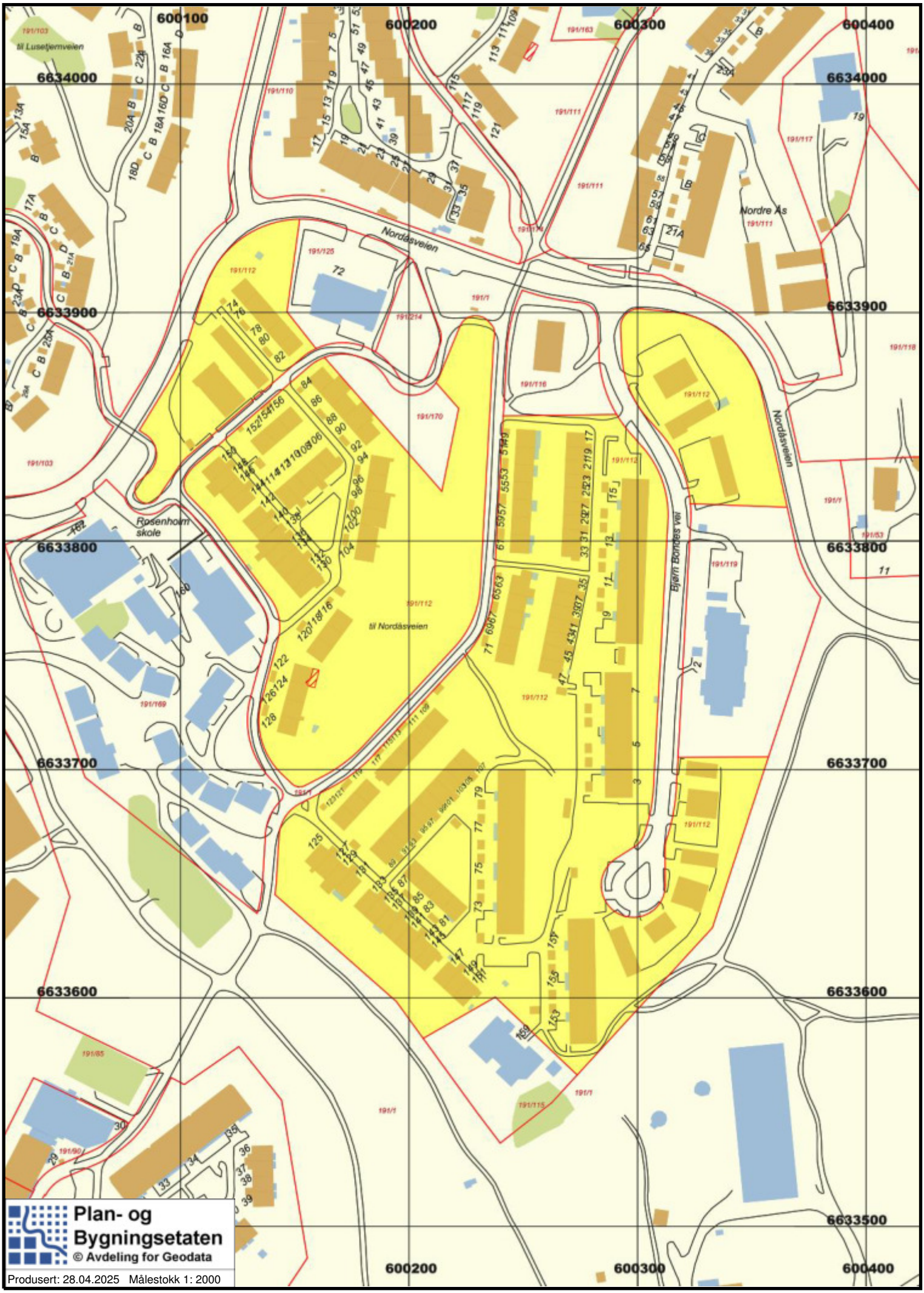
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

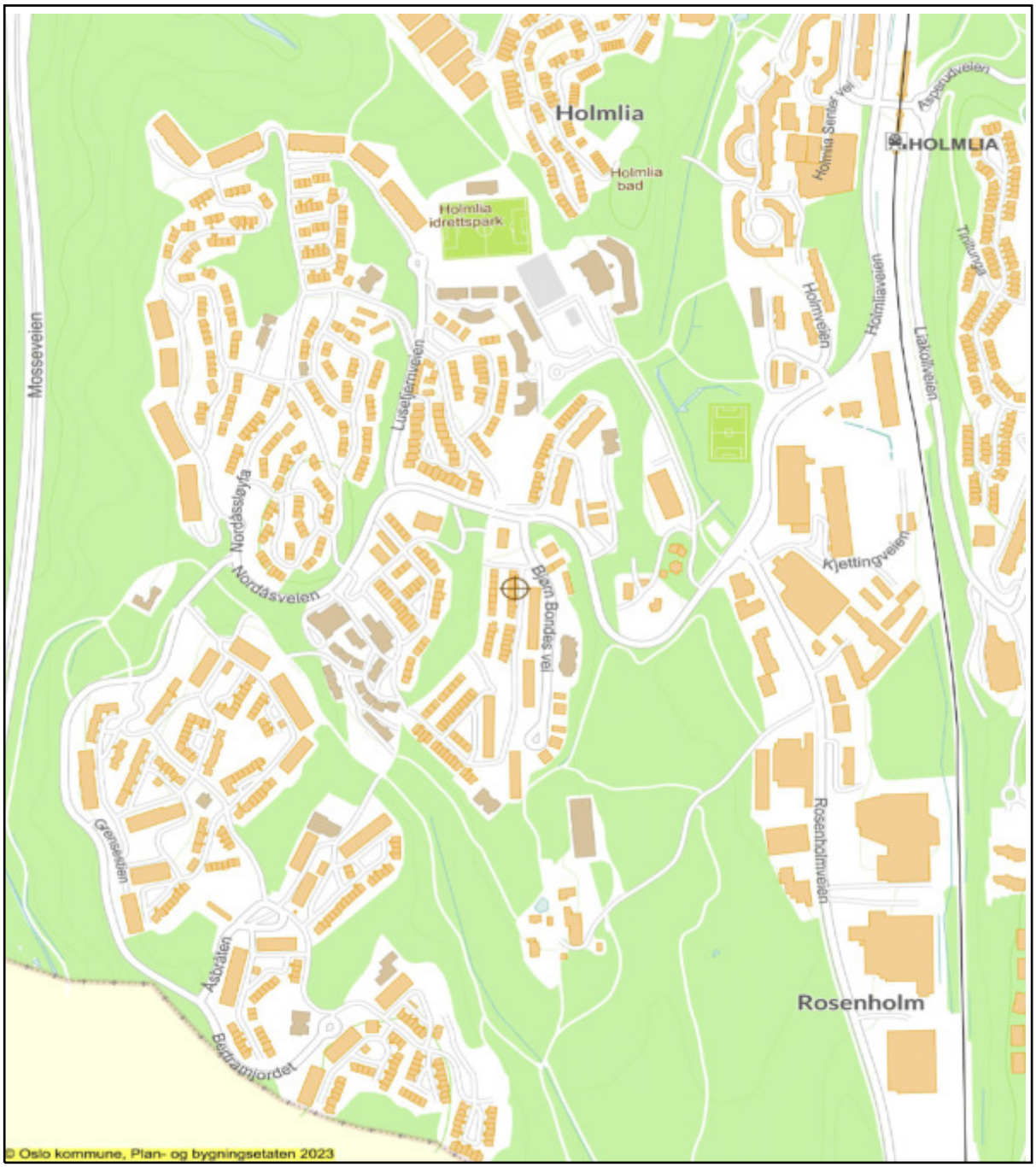
Produsert: 28.04.2025 Målestokk 1: 2000



Bjørn Bondes vei 23 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 28.04.2025

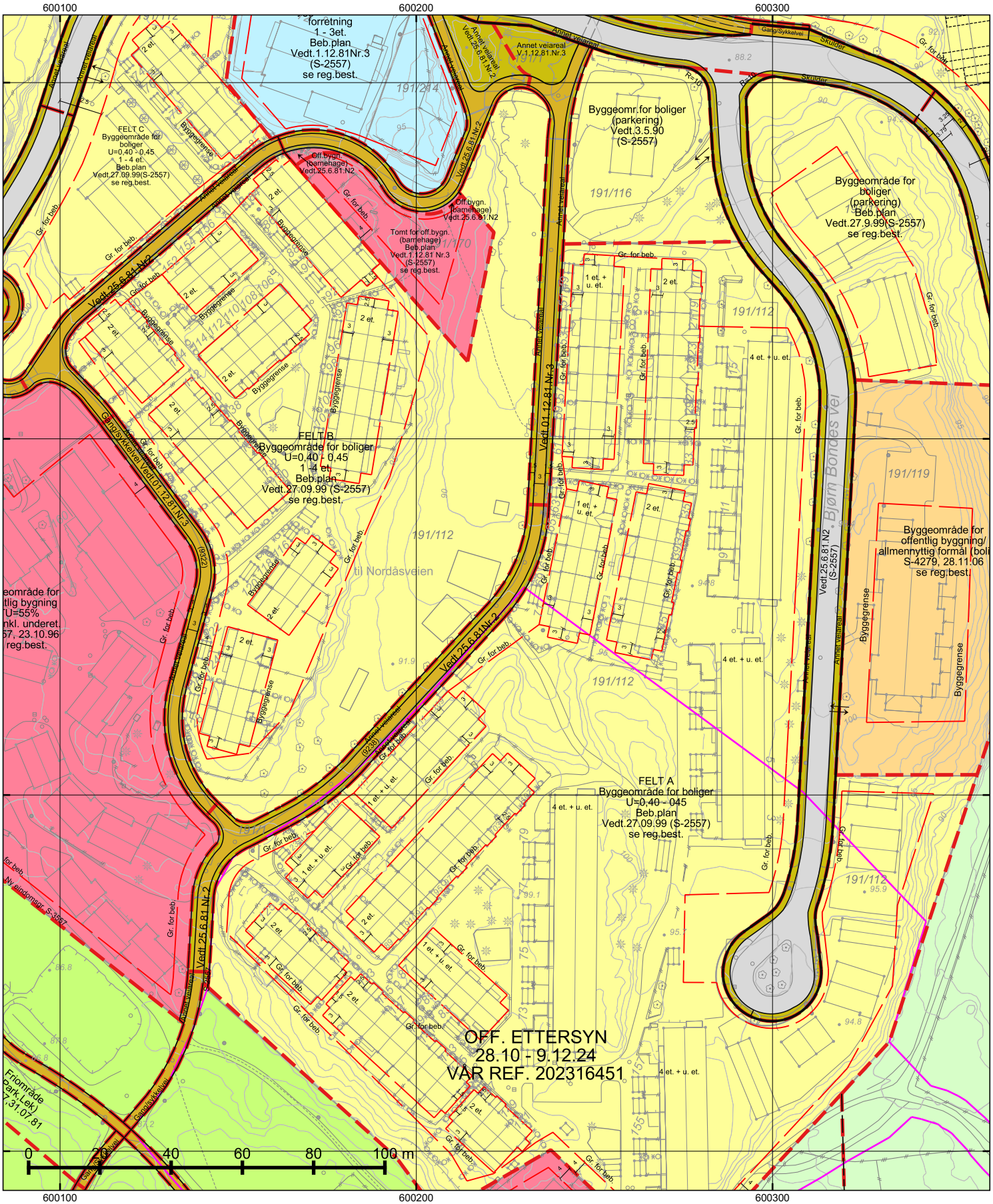
Oversiktskart

Adr.:	Bjørn Bondes vei 23	**Bydel :**	SØ. NORDSTRAND
Gnr bnr :	191 / 112	**Skolekrets (2020/2021):**	Lusetjern



Dato: 28.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141916/ 86510678
Adresse: BJØRN BONDES VEI 23
Gnr/Bnr: 191/112
Deres ref.: 13638/ WM120_3000025_3003720
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: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

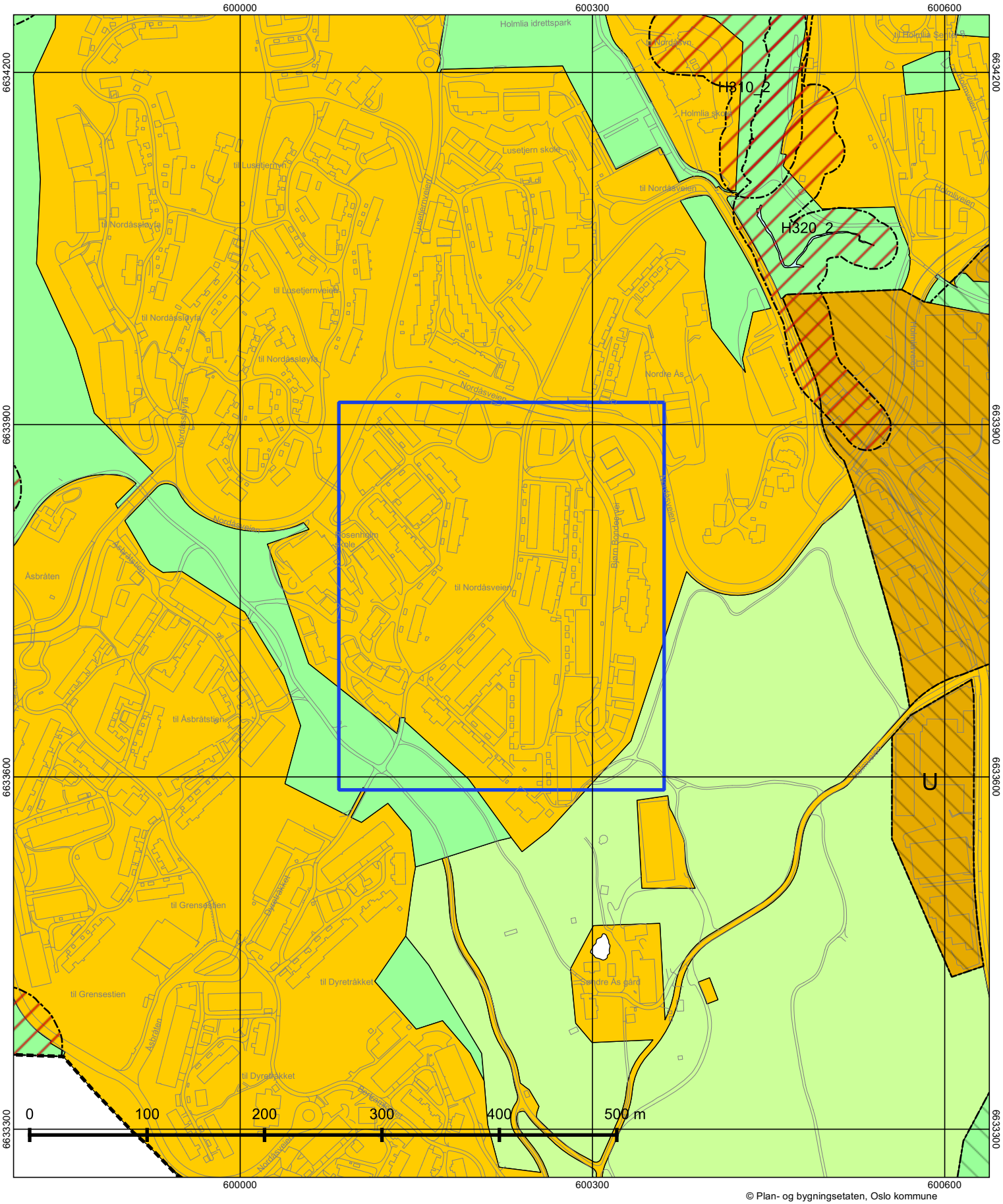
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141916/ 86510678
Adresse: BJØRN BONDES VEI 23
Gnr/Bnr: 191/112

Deres ref.: 13638/ WM120_3000025_3003720
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141916/86510678
Deres ref.: 13638/

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



V250681N2

Endret regulerings plan for del av vei 3838 og 3835 med tilliggende felles areal(II), og deler av gang-sykkelvei 9194 M/Rampe, 9320 og 9322 i Holmlia.

V250681N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.06.1981
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198102926
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se vedt.27.9.99
Knytning(er) mot andre planer: S-2534, S-2557

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2557

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.191 Bnr.1 m.fl. - Nordre Ås Øst i Holmlia.Boliger,Offentlige bygninger, industri/kontor,forretning,landbruksområder,friområder trafikkområder m.m

Vedtaksdato: 31.07.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101677
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer: V250681N2, V010384, V260681N2, V011281N3, V051182, V160782, V040500, V030590, V270999

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret reg.best. i Vedt. 27.09.1999 §§ 3a og 12a og Vedt.04.05.2000 § 3a.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 191, BNR. 1 M. FL. - NORDRE ÅS ØST I HOLMLIA. REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, INDUSTRI/KONTOR, FORRETNING, LANDBRUKSOMRÅDER, FRIOM- RÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark, skoler, sykehjem, svømmehall og daghjem for psykisk utviklingshemmede)
- byggeområde for forretning
- landbruksområde (hagesenter)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park og lek)
- felles avkjørsler.
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 350-400 boliger med utnyttelsesgrad U 0,40 - 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje.
b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.
c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 normaletasjer a 3 m (inkl. underetasje) og tillates lagt i reguleringsgrensen mot friområdet i vest.
Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt i bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlige bygninger
a) Barnehager/barnepark. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). For støyutsatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(A) ute og 30dB(A) inne.
b) Skoler.
   I. Barneskole: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 4000 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt.
   II. Ungdomsskole og samlingssal: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6000 m2.
c) Sykehjem. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6300 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplass pr ansatt og for besøkende 0,2 bilplasser pr pasient.
   Barnehage 03 gis kjørbar adkomst fra felles avkjørsel 1 og til eiendommen gjennom sykehjemstomten. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte i barnehage 03 i tilknytning til sykehjemmets bilplasser.
d) Daghjem for psykisk utviklingshemmet barn og ungdom. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Maksimal utnyttelse U= 0,15. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte.

§ 6. Byggeområde for forretning.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 2000 m2. Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. 100 m2 forretningsareal.

§ 7. Landbruksområde (hagesenter).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasje. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 8. Trafikkområder.
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, vedlikehold etc. Trafikk til/fra landbruksområdet tillates å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr. 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 2 og over veiareal når østre del av eiendommen bebygges.

§ 9. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 10. Felles avkjørsler.
- Felles avkjørsel 1 er felles for byggeområde for boliger (felt F) og tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
- Felles avkjørsel 2 er i hel lengde, unntatt inn til gang-/sykkelvei 9214, felles for eiendommene gnr 191 bnr 53 og 71. Frem til inn/utkjøring for felles areal IV (merket med piler) er den også felles for tomt for offentlige bygninger (skole og svømme/idrettsanlegg). Frem til gang-/sykkelvei 9214 skal den dessuten også benyttes av trafikk til/fra landbruksområdet.

§ 11. Felles areal.
- Felles areal I er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
- Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage) 01) og byggeområde for boliger (felt A) For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal III er felles for tomter for offentlige bygninger (barneskole og barnepark) og byggeområde for industri/kontor. For barneparken skal det opparbeides 1 bilplass for ansatte og 1 for besøkende. Barneskolen og byggeområde for industri/kontor skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole med samlingssal og idretts- og svømmehall). For ungdomsskole og idretts-/svømmehall skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt. For samlingssal og svømme-/idrettshall skal det opparbeides 30 bilplasser for besøkende.

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

Oslo

S-2534

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.193 Bnr.2 Nordre Ås Vest,samt endret reguleringsplan for del av vei 3848,Holmlia byggeområde for boliger tomter for barnehager, friområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 28.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101654
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se endret reg.best. i Vedt.18.06.93
Knytning(er) mot andre planer: V180693, V260381, V250681N2, V120208, V080300

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret reg.best. i Vedt.18.06.93 og Vedt.08.03.00

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191 BNR 2 M. FL., OG DEL AV GNR 193 BNR 2- NORDRE ÅS VEST, SAMT ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VEI 3848 I HOLMLIA - BOLIGER, BARNEHAGER - FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark)
- spesialområde (anlegg for Sivilforsvaret)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park)
- felles avkjørsel
- felles areal

§ 3. Byggeområde for boliger.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 450 - 500 boliger med maksimal utnyttelse U= 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer og i tillegg en underetasje og en garasjeetasje eller to garasjeetasjer der dette etter bygningsrådets skjønn passer med terrenget.
b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.
c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger (barnehage/barnepark).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje).

§ 5. Trafikkområder.
På gang-/sykkelvei 9320 tillates det varelevering til barnehage 02. Ellers tillates bare strengt nødvendig bilkjøring og offentlig service, vedlikehold etc. på gang-/sykkelveien.

§ 6. Felles avkjørsel og fellesareal.
skal være felles for byggeområde for boliger og tomter for offentlige bygninger (2 barnehager og barnepark). Barnehagene skal til sammen ha 5 faste parkeringsplasser og barneparken 1 fast parkeringsplass for ansatte.

§ 7. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.

Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.

Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo

V270999

Nordåsveien 25-65, Lusetjernveien 59-121, Bjørn Bondesvei 17-151 og Nordåsveien 74-156 Mindre vesentlig enring av regulerings- og bebyggelsesplan.

Vedtaksdato: 27.09.1999
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199606404
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2557, 640496

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedt 27.09.99(S-2557) (se også S-2602)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR 191 BNR 1 M.V. - NORDRE ÅS ØST I HOLMLIA, REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, INDUSTRI/KONTOR, FORRETNING, LANDBRUKSOMRÅDER, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE

Endringer med uthevet skrift

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark, skoler, sykehjem, svømmehall og daghjem for psykisk utviklingshemmede)
- byggeområde for forretning
- landbruksområde (hagesenter)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park og lek)
- felles avkjørsel
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 350 - 400 boliger med utnyttelsesgrad U 0,4 - 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje.
For feltene A, B, C, E og F gjelder:
Hver enkelt bolig kan tilbygges maks. 40 m2 bruksareal i maks. 2 etasjer innenfor grense for bebyggelse slik som vist på kart merket ØIP-9918/-19, datert 20.09.99. Tilbygg skal være i henhold til en av seks typer; 3RD, 4RA, 4RC, 4RD, 4RE, 4RF som vist på vedlagte tegninger over Søndre og Nordre Åsgården Borettslag, utarbeidet av Terjesen & Kjellstad AS Arkitekter MNAL, datert 30.01.96, revidert 20.06.97.
Tilbygg tillates på begge sider av hver enkelt bolig. Tilbygg i øverste etasje tillates kun i halve fasadelengden på hver enkelt bolig. Det kan ikke tilbygges kun i 2. etasje. Hver enkelt bolig kan utvides i henhold til tegninger til maks. 2,4 alternativt 3,0 meter i dybden på hver side (øst og vest). De husrekkene som ligger i skrånende terreng og har kjeller, tillates utvidet maks. 2,4 meter i underetasje inn mot terreng (øst) i hele husets fasadelengde, og med 3 meter ut mot vest i hele fasadelengden. Terrasser og/eller verandaer tillates utvidet til 2,4 alternativt 3 meters dybde i begge etasjer i henhold til tegninger for hver enkelt hustype. Der det i henhold til tegninger for hver enkelt hustype tillates tilbygg i gavl, kan dette være 1,5, 2, 2,5 eller 3 meter dypt i en eller to etasjer. Det kan ikke utvides både i gavl og på front eller bakfasader. Bygningsmyndighetene skal i hvert enkelt tilfelle vurdere om forholdene ligger til rette for utvidelse i gavl. Alle tilbygg i to etasjer skal ha saltak på tvers av husets lengderetning. Tilbygg i en etasje på samme side som eksisterende bod skal ha saltak, øvrige tilbygg i en etasje skal ha pulttak. Tilbygg i gavl som i henhold til tegninger tillates oppført i to etasjer skal ha saltak i samme høyde, vinkel og retning som eksisterende bygning. Tilbygg i gavl som i henhold til tegninger tillates oppført i en etasje skal ha pulttak.
Tilbyggene skal ha farger, materialer, detaljer, dører og vinduer som eksisterende bygninger.

b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(a) ved husfasade.

c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 normaletasjer a 3 m (inkl. underetasje) og tillates lagt i reguleringsgrensen mot friområdet i vest. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen kfr. vedtekt i bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune. Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlige bygninger

a) Barnehager/barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). For støyutsatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(a) ute og 30 dB(a) inne.

b) Skoler
I
Barneskole: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 4000 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplasser pr. ansatt.
II
Ungdomsskole og samlingssal: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6000 m2.

c) Sykehjem
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6300 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplass pr. ansatt og for besøkende 0,2 bilplasser pr. pasient.
Barnehage 03 gis kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 1 og til eiendommen gjennom sykehjemstomten. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte i barnehage 03 i tilknytning til sykehjemmets bilplasser.

d) Daghjem for psykisk utviklingshemmet barn og ungdom
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Maksimal utnyttelse U=0,15. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte.

§ 6. Byggeområde for forretning.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) Brutto gulvflate skal ikke overstige 2000 m2. Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. 100 m2 forretningsareal.

§ 7. Landbruksområde (hagesenter)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 8. Trafikkområder
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, vedlikehold etc. Trafikk til/fra landbruksområdet tillates å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr 191 bnr 71 gis tillatelse til å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 2 og over veiareal når østre del av eiendommen bebygges.

§ 9. Friområder
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til frområdene.

§ 10. Felles avkjørsler
Felles avkjørsel 1 er felles for byggeområde for boliger (felt F) og tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage). Felles avkjørsel 2 er i hel lengde, unntatt inn til gang-/sykkelvei 9214, felles for eiendommene gnr 191 bnr 53 og 71. Frem til inn/utkjøring for felles areal IV (merket med piler) er den også felles for tomt for offentlige bygninger (skole og svømme/idrettsanlegg). Frem til gang-/sykkelvei 9214 skal den dessuten også benyttes av trafikk til/fra landbruksområdet.

§ 11. Felles areal
Felles areal 1 er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A9). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 01) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
Fellesareal III er felles for tomter for offentlig bygninger (barneskole og barnepark) og byggeområde for industri/kontor. For barneparken skal det opparbeides 1 bilplass for ansatte og 1 for besøkende. Barneskolen og byggeområde for industri/kontor skal ha atkomst via fellesarealet.
Fellesareal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole og idretts/svømmehall) skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr. ansatt. For forsamlingssal og svømme-/idrettshall skal det opparbeides 30 bilplasser for besøkende.

§ 12. Fellesbestemmelser

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for området.
Det kreves ikke endret bebyggelsesplan for hele reguleringsområdet for tilbygg i feltene A, B, C, E og F som vist på kart ØIP-9918/-19, datert 20.09.1999.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningslovens med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon også i anleggstiden.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bjørn Bondes vei 23
Andelsnr. 49 Orgnr. 948807661 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0226

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Jan Erik Ellefsrud
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 46 42 03 00
E-post: janerik.ellefsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Eiendomsmegler MNEF
Jan Erik Ellefsrud



Du finner meg hos: Privatmegleren Lillestrøm

E-post: jee@privatmegleren.no

Telefon: 464 20 300

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør
Norges Eiendomsmeglerforbund

MNEF · MEDLEM I NEF · NEF

Notater