PRIVATMEGLEREN

OLAF BULLS VEI 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Olaf Bulls vei 23, 0765 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2169
Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1703 **Eiendomsverdi ref nr:** RJ1331

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Terrassert boligblokk oppført i 1981. Bygningen er fundamentert med støpt såle til fast grunn. Yttervegger i betong og trevegger med plater og trepanel på fasader. Flatt tak tekket med papp eller membranfolie. Vinduer med 3-lags glass fra 2014, brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør fra 2014 i malt tre med 3-lags glass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Befaring er utført i fra boligens balkong.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør fra 2014 i malt tre med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er balkong med utgang i fra stue.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og flis.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og mindre områder med knirk i gulv, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Vegger med malte plater og himling med malt betong og malte plater.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "moderat til lav", informasjon er hentet i fra http://www.ngu.no.
Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen:
0: Usikker aktsomhet
1: Moderat til lav aktsomhet
2: Høy aktsomhet
3: Særlig høy aktsomhet
NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.
Innvendige dører er malte dører.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger garantibevis på membran, samsvarserklæring fra rørlegger og en kontroll av anleggsdel: Bad av elektriker.
Badet flis på vegger og himlingsplater trepanel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 37 mm. fra terskel.
Våtrommet har menbranfilt på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. (forutsettes at membran ligger under flisnivå)
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel,høyskap, overskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegg.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling er foretatt under kjøkkenbenk i eksisterende åpninger i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter, ettgreps blandebatteri i kompositttkum, fliser over laminatbenkeplate , integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap med fryser.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Noe eldre kobber.
Det er ikke kontrollert inne i konstruksjoner.
Rørene går i hovedsak inne i veggene og er på flere steder skjult.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er ikke kontrollert inne i konstruksjoner.
Rørene går i hovedsak inne i veggene og er på flere steder skjult.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekket er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av interne ventilasjonsrør tilfaller brukeren av boligen og utbedringer av resterende anlegg anses å være et felles ansvar.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

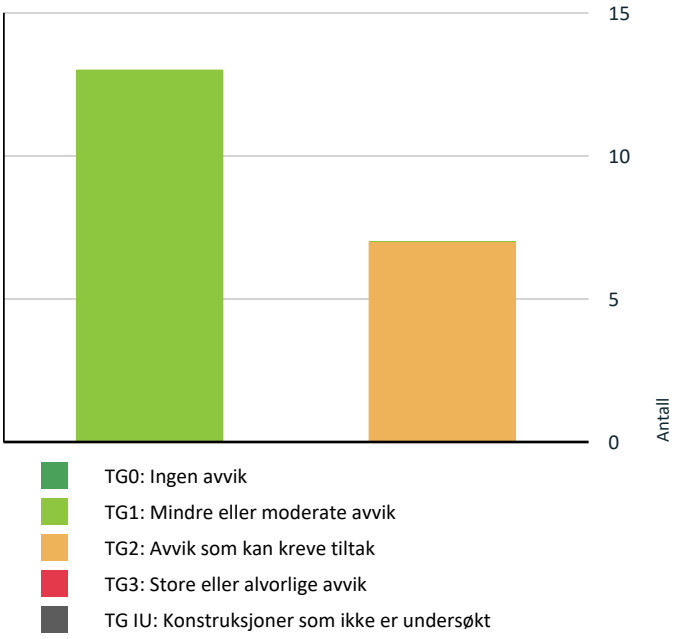
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bruken er i tråd med innhentet tegning.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne boligen. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre boliger, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne boligen.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<6 ---.- Ingen Ingen Ingen
≥6 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er oppført i 1982 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > U2 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avvik:
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
Etter 1997: Tilfredsstillende.
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Eier har fått utført arbeider i forbindelse med sikringer 2017, bad og utbedring av avvik etter el-kontroll.
Eier har ikke fremlagt samsvarserklæring på disse arbeidene.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst i tidligere salg.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Bad ble rehabilitert.
2017	Modernisering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Befaring er utført i fra boligens balkong.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør fra 2014 i malt tre med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med utgang i fra stue.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre fallforholdene for å sikre bedre avrenning og redusere fuktbelastning.
• Eier opplyser:
Renovert terrassene gjennom bortettslag. Ca rundt 2018-2019. Det er en liten nedsynkning på balkongen, som borettslaget ikke ville utbedre da det ble for kostbart. Samler seg litt vann ved regn, men renner bort riktig vei.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall på tettesjiktet for å sikre god avrenning. Begrenset fall kan føre til at vann blir liggende, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt en utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og flis.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og mindre områder med knirk i gulv, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte plater og himling med malt betong og malte plater.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "moderat til lav", informasjon er hentet i fra http://www.ngu.no.
Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen:
0: Usikker aktsomhet
1: Moderat til lav aktsomhet
2: Høy aktsomhet
3: Særlig høy aktsomhet
NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget. Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.

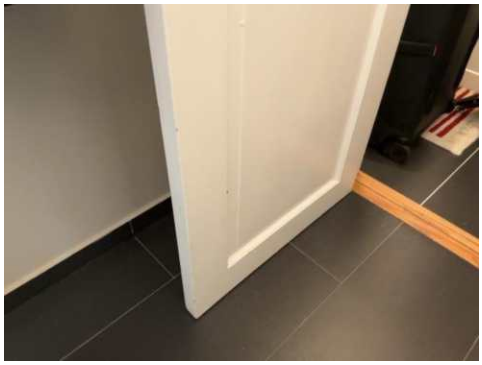
Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

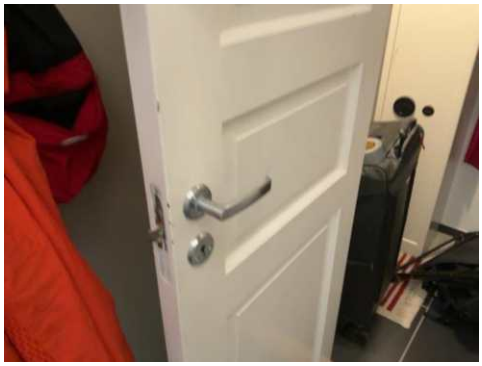
TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Det bør vurderes overflatebehandling for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
Etter 1997: Tilfredsstillende.
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

Konsekvens/tiltak
• 1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997. Utbedringer av lydisolasjon bør påberegnes for å komme opp mot dagens standard.
• Det anbefales å gjennomføre lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke eventuelle mangler.

Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer eller utendørs, noe som kan påvirke bokomforten negativt.

VÅTROM

U2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger garantibevis på membran, samsvarserklæring fra rørlegger og en kontroll av anleggsdel: Bad av elektriker.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

U2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet flis på vegger og himlingsplater trepanel på innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
• Skade i et hjørne av flis.
• Maling flasser av på nedre del av list til dør.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Tilstandsrapport

• Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene.
Konsekvensen av slike skader er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på badet.
• Skadet flis bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
• Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret, list bør overflatebehandles for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid.









U2 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 37 mm. fra terskel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

U2 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har menbranfilt på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.(forutsettes at membran ligger under flisnivå)

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

U2 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel,høyskap, overskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

U2 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

U2 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt under kjøkkenbenk i eksisterende åpninger i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 6.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

U2 > STUE/KJØKKEN M/UTGANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter, ettgreps blandebatteri i kompositttkum, fliser over laminatbenkeplate , integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap med fryser.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.

U2 > STUE/KJØKKEN M/UTGANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Noe eldre kobber.
Det er ikke kontrollert inne i konstruksjoner.
Rørene går i hovedsak inne i veggene og er på flere steder skjult.

Vurdering av avvik:

• Manglende tettemuffer til varerør på kjøkken.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres tettemuffer på varerørene på kjøkkenet for å hindre at eventuelt lekkasjevann fra vannrørene kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon og forårsake fuktskader. Manglende tettemuffer øker risikoen for vannskader ved lekkasje.
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er ikke kontrollert inne i konstruksjoner.
Rørene går i hovedsak inne i veggene og er på flere steder skjult.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekket er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av interne ventilasjonsrør tilfaller brukeren av boligen og utbedringer av resterende anlegg anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ventilasjonsanlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes at utskifting eller større utbedringer kan bli nødvendig i nær fremtid.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for redusert luftkvalitet og funksjonssvikt i anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Eier har fått utført arbeider i forbindelse med sikringer 2017, bad og utbedring av avvik etter el-kontroll.
Eier har ikke fremlagt samsvarserklæring på disse arbeidene.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Deler av anlegget er utført av tidligere eier og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på disse arbeidene, det anbefales da en el-kontroll på anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Deler av anlegget er utført av tidligere eier og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på disse arbeidene, det anbefales da en el-kontroll på anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Nåværende eier opplyser å ha utbedret avvik etter en el-kontroll i 2020, det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Avvik:
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
Etter 1997: Tilfredsstillende.
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Eier har fått utført arbeider i forbindelse med sikringer 2017, bad og utbedring av avvik etter el-kontroll.
Eier har ikke fremlagt samsvarserklæring på disse arbeidene.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget. Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.
• 1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997. Utbedringer av lydisolasjon bør påberegnes for å komme opp mot dagens standard.
• Det anbefales å gjennomføre lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke eventuelle mangler.

Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer eller utendørs, noe som kan påvirke bokomforten negativt.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Deler av anlegget er utført av tidligere eier og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på disse arbeidene, det anbefales da en el-kontroll på anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Deler av anlegget er utført av tidligere eier og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på disse arbeidene, det anbefales da en el-kontroll på anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

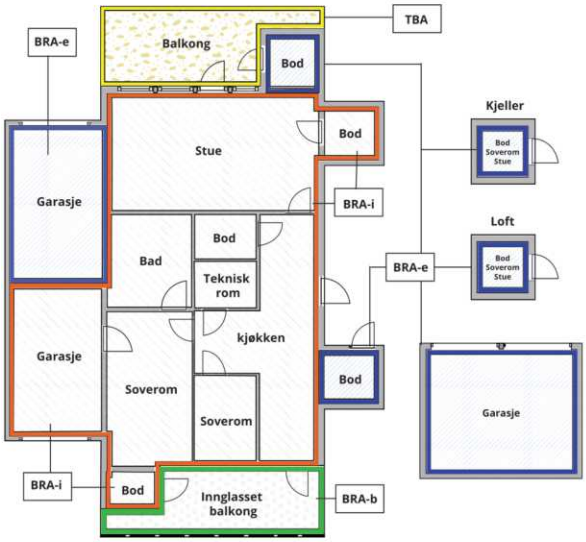
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U2	69	2		71	12
U1		2		2	
SUM	**69**	**4**			**12**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U2	Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken m/utgang, soverom	Bod m/utvendig adkomst	
U1		Bod	

Kommentar

Andelen disponerer en bod (på ca.2 m² i felles trappegang og en bilplass i felles garasje.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med innhentet tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Henrik Hals	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2169		0	27665.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse
Olaf Bulls vei 23

Hjemmelshaver
Åsly Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0202/ÅSLY BORETTSLAG	950445815	U0202		Leikvangen Steinar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Olaf Bulls vei 23 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boområde på Holmenkollens vestside ovenfor Bogstad. Terrasseblokken ligger i en blindvei, i naturskjønne omgivelser med gode solforhold og flott utsikt!
Leiligheten ligger rett ved markagrensen med tilgang til flotte tur- og skiløyper fra Sørkedalen, Jegerborgdammen og Bogstad gård. Videre er det kort vei til Nordmarkas og Bærumsmarkas uendelige løypenett sommer som vinter. Gangavstand til Strømsdammen og Bogstadvannet som grenser til en av Norges flotteste golfbaner, Oslo Golfklubb. Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Om tomten

Eiet tomt, 27665 m²
Pent opparbeidet tomt med asfalterte internveier, lekeplass og noe grøntareal.

Varme

Boligen varmes opp med panelovner og varmekabler på våtrom.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegning			Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Referer megler for nærmere informasjon	Ikke gjennomgått		Nei
Megleropplysninger/opplysninger fra forretningsfører		Referer megler for nærmere informasjon	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning		Referer megler for nærmere informasjon	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
23.06.2026	31.07.2026	hxnvu

Olaf Bulls vei 23, 0765 OSLO

301-33/2169/0/0

OPPDRAGSGIVER

Steinar Leikvangen
sleikvangen@gmail.com
+47 900 36 924

etakst

Meglers verdivurdering

5 400 000

EKSKL FELLESGJELD

380 189 FELLESGJELD

5 780 189 TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1982
Soverom	1
Etasje	2
Fellesutgifter	6 46354
Formue	12 610

AREAL

BRA-i	81 m2	TBA	21 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	2 m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Grindbakken 46, 0764 Oslo	28.08.2025	5 500 000	325 000	5 825 000	1983	72 m²
Olaf Bulls Vei 74, 0765 Oslo	01.09.2025	5 450 000	0	5 450 000	1983	62 m²
Grindbakken 46, 0764 Oslo	04.11.2025	5 400 000	326 756	5 726 756	1982	72 m²

Lys og velholdt 2-roms andelsleilighet på 73 kvm BRA, attraktivt beliggende i 2. etasje i Åsly Borettslag på Holmenkollens solrike vestside. Leiligheten har en innbydende planløsning med åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning, oppgradert kjøkken og bad, samt en vestvendt terrasse på ca. 12 kvm med flott utsikt.
Boligen byr på svært gode oppbevaringsmuligheter med innvendig bod, bod i oppgangen og bod på terrassen. I tillegg disponerer andelen egen garasjeplass med elbillading. Beliggenheten er svært attraktiv med marka rett utenfor døren, og samtidig kort vei til skole, barnehage, buss, T-bane og servicetilbud på Røa.
Høydepunkter:
Lys og attraktivt beliggende 2-roms andelsleilighet
Vestvendt terrasse på ca. 12 kvm med flott utsikt
Tre praktiske boder: innvendig bod, bod i oppgangen og bod på terrassen
Oppgradert kjøkken fra 2018/19 og totalrenovert bad fra 2020

MEGLER

Elin Haugstulen Winther
elin.winther@privatmegleren.no
+4795551766

ANSVARLIG MEGLER

Mick H. S. Rødsten
mick.rodsten@privatmegleren.no
+4795083002

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Garasjeplass med elbillading
Vinduer og terrassedør fra 2014
Naturskjønn og barnevennlig beliggenhet med marka rett utenfor døren
Kort vei til skole, barnehage, buss, T-bane og servicetilbud

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

enova

Energiattest



Adresse **Olaf Bulls vei 23, 0765 OSLO**	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317574**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80871481**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2169**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **170,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **170,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 096 kWh**



Olaf Bulls vei 23, 0765 OSLO

Detaljering

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

Olaf Bulls vei 23, 0765 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260067
Addresse	Olaf Bulls vei 23		
Postnr.	0765	Sted	OSLO
Selgers navn	Steinar Leikvangen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

JUNI 2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 ÅR

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

PF FORSIKRING

Polise/avtalenr.:

10415876

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovert bad i 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Oslo oppussing som utførte arbeidet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av samme firma

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av samme firma

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

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

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

Totalrenovert, inkludert nye varmekabler

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger tilgjengelig i boligmappe

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Renovert terrassene gjennom bortettslag. Ca rundt 2018-2019. Det er en liten nedsynkning på balkongen, som borettslaget ikke ville utbedre da det ble for kostbart. Samler seg litt vann ved regn, men renner bort riktig vei.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Regner med borettslaget har dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet til automatsikringer til min leilighet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

LIgger i boligmappen

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Dette gjøres i regi av borettslag

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.07.2026

Signert av *Steinar Leikvangen*

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Elin Haugstulen Winther
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: elin.winther@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260067 . Vår ref.: 0545-1-20226 Dato: 22.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åsly Borettslag
Organisasjonsnr:	950445815
Andelseier:	Leikvangen, Steinar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20226
Adresse:	Olaf Bulls Vei 23, 0765 OSLO
Andelsnummer:	41
Gnr.	33
Bnr.	2169

Borettsinnskudd: Kr. 172 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 000.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565521.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 2,5 % fra 01.01.26. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i mai,juni,september,november. Garasje medfølger leiligheten: Ja, og det er tilrettelagt for lading av elbiler. Borettslaget disponerer ytterligere 15 garasjeplasser til utleie. Utleie reguleres etter venteliste, ta kontakt med styret. Ved overføring av garasjeplass til utleie påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Gjesteparkeringsplasser er til disposisjon kun for gjester. Bod medfølger leiligheten Nøkler kan bestilles via styret. Skilt til ringetablå og postkasse kan bestilles via Data Call, belastes borettslaget. Skilt til egen inngangsdør besørges av andelseier selv. Bestemmelse om adkomstrett, garasje/parkering og trafostasjon/kiosk. Erklæring om å anlegge og vedlikeholde ledninger. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på 1 lån.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207665991

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	10 450 740,00
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208365290
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	54 320 524,00
Innfrielsesdato:	30.06.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 463,54,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820766599; IN lån 1 - Akonto renter	284,22	
Lån nr: 9820766599; IN lån 1 - Akonto avdrag	223,05	
Felleskostnader	5 956,28	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	499,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 092,-
Annen formue:	12 610,-
Gjeld:	385 916,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207665991
Restsaldo:	68 132,64
Kapitalkostnader:	494,57
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208365290
Restsaldo:	312 056,33
Kapitalkostnader:	2 044,71
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 380 188,97,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: line.hovland@obos.no eller telefon: 22 86 83 82.

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/Trond Korssjøen Berget, e-post: asly@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

Protokoll til årsmøte 2026 for ÅSLY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950445815
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:30, Grindbakken skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Sven Robby Dierkes som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven Robby Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Registrering i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollvitner velges i møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sigrid Marie Gjøtterud og Berit Seim Grave er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen. Årsrapporten følger styreåret, dvs. fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 207 200. Dette er en økning på 3,6%, som er økningen i konsumprisindeksen de siste 12 måneder.

Informasjon fra OBOS om styrehonorar for borettslag på samme størrelse som Åsly viser at gjennomsnittlig styrehonorar for slike borettslag i 2025 var kr 1872 pr. leilighet, noe som for Åsly vil bli kr 295 776. Styret vil vurdere å foreslå en økning i tråd med dette for 2027.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 207 200.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Honorar til valgkomitéen foreslås satt til kr 10 360

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til valgkomitéen settes til kr 10 360
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av andre honorarer

Honorar til prosjektleder for grøntområdene foreslås satt til kr 5 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til prosjektleder for grøntområdene settes til kr 5000
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Endring av husordensreglene

Styret fremmer forslag om følgende endringer i husordensreglene

Ny setning legges til i innledende avsnitt:

"Å følge husordensreglene er viktig for å skape og opprettholde et godt naboskap."

Tillegg i pkt. 2. Alminnelige ordensregler om håndtering av rivningsmaterialer og annet avfall:

"Rivningsmaterialer og annet avfall mm. som er midlertidig hensatt på uteområdene skal fjernes hver uke, senest på fredag ettermiddag og før helligdager og høytidsdager, slik at uteområdene er frie i helger ol."

Tillegg i pkt. 7. Brannvern samt en setning som strykes:

"Beboerne er pålagt å være til stede ved den årlige kontroll av brannvern. Det gjennomføres to runder med kontroll av brannvern hver høst, slik at beboere som ikke har mulighet til å være til stede ved den første, må være til stede ved den andre.

Borettslaget holder ett brannslukningsapparat til hver leilighet i tillegg til tilstrekkelig antall brannvarslere."

Denne setningen strykes:

"Enhver beboer er ansvarlig for å ha tilstrekkelig antall brannvarslere i sin leilighet og at disse til enhver tid fungerer."

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet stemme ja til de foreslåtte endringer i husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til endring av husordensreglene i tråd med styrets innstilling vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

10. Bytte av parkeringsplasser i garasjen

Fremmet av: Erik Stedt

Andelshaver og beboer Erik Stedt har fremmet følgende forslag:

"Dersom alle bileierne i en parkeringsbås har store biler og/eller at en bilfører har funksjonshemming som gjør det meget vanskelig/umulig å komme ut av/inn i bilen, forventes det at styret, på anmodning, forsøker å rokkere på plasser. Dette må skje i god ånd og i forståelse og enighet med de impliserte."

Styrets innstilling
Mange nye biler i dag er så brede at det kan være problemer med å få parkert, særlig hvis det er flere brede biler i samme bås. Åsly borettslag ble bygd tidlig på 1980-tallet, i ei tid da bilene var smalere. Det er ikke fysisk mulig å utvide båsene i parkeringskjelleren.

Den eneste aktuelle muligheten vi som styre ser for å legge til rette for bredere biler er å redusere antall plasser i parkeringskjelleren. Vi har noen få utleieplasser som noen av beboerne med to biler leier. Vi kan inndra disse, og på den måten få et titalls båser med bare to bilplasser i hver.

Å legge begrensninger på to av tre plasser i hver bås, slik at disse bare kan benyttes med smale biler opp til en definert bredde, anser vi ikke som aktuelt. Vi tror ikke at noen beboere vil akseptere det for sin tilhørende bilplass. En slik begrensning vil naturlig nok redusere verdien på boligen som har en slik plass.

Alle som bor i Åsly borettslag og som har bil vet hvor brede bilplassene er. Da er den enkle løsningen å sørge for at bilen man kjøper ikke er for bred.

Noen beboere leier parkeringsplass privat av andre beboere, enten for å få plass til bil nr. 2, eller for å få bedre plass til sin ene bil; det er et forhold styret ikke legger seg opp i. Skal man få bedre plass til sin ene bil er man avhengig av å ha to plasser ved siden av hverandre; det kan være et puslespill som er vanskelig å få til å gå opp. Beboere kan også seg imellom inngå midlertidige avtaler om å bytte plass for sine biler, bred bil mot smal bil, noe styret heller ikke vil legge seg opp i. Nettsida Vibbo er et fint sted å annonsere ulike behov, også for å kunne inngå avtaler beboere imellom for midlertidige avtaler om å bytte parkeringsplass.

Hvis det skal åpnes for at det skal være styrets oppgave å bytte bilplasser for at noen beboere med brede biler skal prioriteres foran andre beboere, rokker det ved likhetsprinsippet i borettslaget, samtidig som det kan påføre styret et evighetsarbeid som går ut over andre prioriterte oppgaver styret har.

Styret ber derfor årsmøtet stemme nei til forslaget fremmet av Erik Stedt, og fremmer alternativt forslag til vedtak som innebærer at årsmøtet ber styret undersøke behovet for og ev. muligheten til å etablere plasser forbeholdt beboere med parkeringsbevis for funksjonshemmede.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Dersom alle bileierne i en parkeringsbås har store biler og/eller at en bilfører har funksjonshemming som gjør det meget vanskelig/umulig å komme ut av/inn i bilen, forventes det at styret, på anmodning, forsøker å rokkere på plasser. Dette må skje i god ånd og i forståelse og enighet med de impliserte.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Årsmøtet stemmer nei til forslaget fremmet av Erik Stedt, og ber styret undersøke behovet for og ev. muligheten til å etablere plasser forbeholdt beboere med parkeringsbevis for funksjonshemmede.
>
> ✓ **Vedtatt. 2 stemmer for forslag 1, resten for forslag 2**

11. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tillitsvalgte til styret, OBOS generalforsamling, valgkomité og delegerts til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral. Se valgkomitéens innstilling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Kåre Amdal
Stein Aamlid

Følgende stilte til valg:
Bjørn Kåre Amdal
Stein Aamlid

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Emil Bull
Ingrid Dokmo
Anders Langmyr

Følgende stilte til valg:
Emil Bull
Ingrid Dokmo
Anders Langmyr

12. 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:
Trond Korssjøen Berget

Følgende stilte til valg:
Trond Korssjøen Berget

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Hofmeier

Følgende stilte til valg:
Christian Hofmeier

13. Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges to medlemmer av valgkomitéen for ett år.

> **Forslag til vedtak:**
> Sigrid Gjøtterud og Siv Carlsson
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Valg av delegater til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

Det skal velges delegert og varadelegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år.

> **Forslag til vedtak:**
> Delegert: Trond Korssjøen Berget. Varadelegert: Christian Hofmeier
>
> ✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 545
ÅSLY BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅSLY BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:30, Grindbakken skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
8. Fastsettelse av andre honorarer
9. Endring av husordensreglene
10. Bytte av parkeringsplasser i garasjen
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av medlemmer til valgkomité
14. Valg av delegater til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSLY BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Sven Robby Dierkes som møteleder.

Forslag til vedtak

Sven Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Registrering i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollvitner velges i møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen. Årsrapporten følger styreåret, dvs. fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 545 Åsly Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
3. 0545 Åsly Borettslag årsrapport 2025.pdf
4. Årsregnskap 2025 Hovseter vaktmestersentral.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 207 200. Dette er en økning på 3,6%, som er økningen i konsumprisindeksen de siste 12 måneder.

Informasjon fra OBOS om styrehonorar for borettslag på samme størrelse som Åsly viser at gjennomsnittlig styrehonorar for slike borettslag i 2025 var kr 1872 pr. leilighet, noe som for Åsly vil bli kr 295 776. Styret vil vurdere å foreslå en økning i tråd med dette for 2027.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 207 200.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomitéen foreslås satt til kr 10 360

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomitéen settes til kr 10 360

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til prosjektleder for grøntområdene foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak

Honorar til prosjektleder for grøntområdene settes til kr 5000

Sak 9

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om følgende endringer i husordensreglene

Ny setning legges til i innledende avsnitt:

"Å følge husordensreglene er viktig for å skape og opprettholde et godt naboskap."

Tillegg i pkt. 2. Alminnelige ordensregler om håndtering av rivningsmaterialer og annet avfall:

"Rivningsmaterialer og annet avfall mm. som er midlertidig hensatt på uteområdene skal fjernes hver uke, senest på fredag ettermiddag og før helligdager og høytidsdager, slik at uteområdene er frie i helger ol."

Tillegg i pkt. 7. Brannvern samt en setning som strykes:

"Beboerne er pålagt å være til stede ved den årlige kontroll av brannvern. Det gjennomføres to runder med kontroll av brannvern hver høst, slik at beboere som ikke har mulighet til å være til stede ved den første, må være til stede ved den andre.

Borettslaget holder ett brannslukningsapparat til hver leilighet i tillegg til tilstrekkelig antall brannvarslere."

Denne setningen strykes:

"Enhver beboer er ansvarlig for å ha tilstrekkelig antall brannvarslere i sin leilighet og at disse til enhver tid fungerer."

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet stemme ja til de foreslåtte endringer i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av husordensreglene i tråd med styrets innstilling vedtas.

Sak 10

Bytte av parkeringsplasser i garasjen

Forslag fremmet av:
Erik Stedt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andelshaver og beboer Erik Stedt har fremmet følgende forslag:

"Dersom alle bileierne i en parkeringsbås har store biler og/eller at en bilfører har funksjonshemming som gjør det meget vanskelig/umulig å komme ut av/inn i bilen, forventes det at styret, på anmodning, forsøker å rokkere på plasser. Dette må skje i god ånd og i forståelse og enighet med de impliserte."

Styrets innstilling

Mange nye biler i dag er så brede at det kan være problemer med å få parkert, særlig hvis det er flere brede biler i samme bås. Åsly borettslag ble bygd tidlig på 1980-tallet, i ei tid da bilene var smalere. Det er ikke fysisk mulig å utvide båsene i parkeringskjelleren.

Den eneste aktuelle muligheten vi som styre ser for å legge til rette for bredere biler er å redusere antall plasser i parkeringskjelleren. Vi har noen få utleieplasser som noen av beboerne med to biler leier. Vi kan inndra disse, og på den måten få et titalls båser med bare to bilplasser i hver.

Å legge begrensninger på to av tre plasser i hver bås, slik at disse bare kan benyttes med smale biler opp til en definert bredde, anser vi ikke som aktuelt. Vi tror ikke at noen beboere vil akseptere det for sin tilhørende bilplass. En slik begrensning vil naturlig nok redusere verdien på boligen som har en slik plass.

Alle som bor i Åsly borettslag og som har bil vet hvor brede bilplassene er. Da er den enkle løsningen å sørge for at bilen man kjøper ikke er for bred.

Noen beboere leier parkeringsplass privat av andre beboere, enten for å få plass til bil nr. 2, eller for å få bedre plass til sin ene bil; det er et forhold styret ikke legger seg opp i. Skal man få bedre plass til sin ene bil er man avhengig av å ha to plasser ved siden av hverandre; det kan være et puslespill som er vanskelig å få til å gå opp. Beboere kan også seg imellom inngå midlertidige avtaler om å bytte plass for sine biler, bred bil mot smal bil, noe styret heller ikke vil legge seg opp i. Nettsida Vibbo er et fint sted å annonsere ulike behov, også for å kunne inngå avtaler beboere imellom for midlertidige avtaler om å bytte parkeringsplass.

Hvis det skal åpnes for at det skal være styrets oppgave å bytte bilplasser for at noen beboere med brede biler skal prioriteres foran andre beboere, rokker det ved likhetsprinsippet i borettslaget, samtidig som det kan påføre styret et evighetsarbeid som går ut over andre prioriterte oppgaver styret har.

Styret ber derfor årsmøtet stemme nei til forslaget fremmet av Erik Stedt, og fremmer alternativt forslag til vedtak som innebærer at årsmøtet ber styret undersøke behovet for og ev. muligheten til å etablere plasser forbeholdt beboere med parkeringsbevis for funksjonshemmede.

Forslag til vedtak 1

Dersom alle bileierne i en parkeringsbås har store biler og/eller at en bilfører har funksjonshemming som gjør det meget vanskelig/umulig å komme ut av/inn i bilen, forventes det at styret, på anmodning, forsøker å rokkere på plasser. Dette må skje i god ånd og i forståelse og enighet med de impliserte.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet stemmer nei til forslaget fremmet av Erik Stedt, og ber styret undersøke behovet for og ev. muligheten til å etablere plasser forbeholdt beboere med parkeringsbevis for funksjonshemmede.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tillitsvalgte til styret, OBOS generalforsamling, valgkomité og delegerts til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral. Se valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Kåre Amdal
- Stein Aamlid

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

- Anders Langmyr
- Emil Bull
- Ingrid Dokmo

Vedlegg

1. Åsly_BL_Valgkomiteéns_innstilling 2026.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Trond Korssjøen Berget

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

- Christian Hofmeier

Sak 13

Valg av medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges to medlemmer av valgkomitéen for ett år.

Forslag til vedtak
Sigrid Gjøtterud og Siv Carlsson

Sak 14

Valg av delegater til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges delegert og varadelegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år.

Forslag til vedtak
Delegert: Trond Korssjøen Berget. Varadelegert: Christian Hofmeier

ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950445815, KLIENTNR. 545

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-421 346**	**713 321**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 574 243	-2 761 690
Tilbakeføring av avskrivning	15	32 656	32 656
Økning annen langsiktig gjeld		0	56 987 683
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 697 587	-55 438 576
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-77 637	0
Innsk. øremerk. bankkto		-8 171	-9 209
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	151 655	54 469
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 975 160**	**-1 134 667**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 553 814**	**-421 346**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 762 712	241 546
Kortsiktig gjeld		-208 898	-662 891
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 553 814**	**-421 346**

ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950445815, KLIENTNR. 545

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	964 671	0	969 000	941 000
Innkrevde felleskostnader	2	12 530 633	12 818 120	11 583 000	12 699 000
Andre inntekter	3	7 465	19 299	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 502 769**	**12 837 419**	**12 552 000**	**13 640 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 232	-39 610	-50 000	-45 360
Styrehonorar	5	-211 500	-200 000	-200 000	-207 200
Avskrivninger	15	-32 656	-32 656	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-11 875	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-205 710	-197 800	-210 000	-219 000
Konsulenthonorar		-132 046	-15 671	-40 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-856 741	-4 442 000	-660 000	-5 122 250
Forsikringer		-1 401 548	-1 328 153	-1 639 000	-630 000
Kommunale avgifter	8	-460 906	-2 615 512	-2 424 000	-1 823 460
Energi/fyring	9	-783 040	-701 461	-600 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-900 198	-841 553	-874 000	-950 000
Andre driftskostnader	10	-1 458 351	-1 414 017	-1 331 000	-1 330 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 497 053**	**-11 840 308**	**-8 066 000**	**-11 135 660**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**7 005 716**	**997 111**	**4 486 000**	**2 504 340**
Innbetalt andel fellesgjeld		77 637	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 083 353**	**997 111**	**4 486 000**	**2 504 340**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	86 825	28 302	0	0
Finanskostnader	12	-3 595 935	-3 787 103	-3 743 000	-3 467 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 509 110**	**-3 758 801**	**-3 743 000**	**-3 467 000**
ÅRSRESULTAT		**3 574 243**	**-2 761 690**	**743 000**	**-962 660**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-2 761 690		
Til annen egenkapital:		3 574 243	0		

ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950445815, KLIENTNR. 545

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 815 460	64 815 460
Tomt		1 714 240	1 714 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	207 192	358 847
Andre varige driftsmidler	15	65 314	97 971
Øremerkede bankinnskudd		343 964	286 024
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 146 170**	**67 272 542**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		278 450	230 565
Andre kortsiktige fordringer	16	33 817	6 721
Driftskonto OBOS-banken		587 540	0
Sparekonto OBOS-banken		862 905	4 260
SUM OMLØPSMIDLER		**1 762 712**	**241 546**
SUM EIENDELER		**68 908 882**	**67 514 087**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Annen egenkapital	17	-30 502 418	-34 076 661
SUM EGENKAPITAL		**-30 486 618**	**-34 060 861**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	65 736 216	67 511 440
Borettsinnskudd	19	33 129 800	33 129 800
Annen langsiktig gjeld		320 586	270 817
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 186 602**	**100 912 057**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		184 876	213 044
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	429 191
Påløpte renter		17 972	20 622
Annen kortsiktig gjeld	20	6 050	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**208 898**	**662 891**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 908 882**	**67 514 087**
Pantstillelse	21	108 414 000	108 414 000
Garantiansvar	14	715 663	470 770

Oslo, 14.04.2026
Styret i Åsly Borettslag

Trond Korssjøen Berget Joakim Blicher Marianne Hjertaas

Mona Kristin Arctander Christian Friedrich Hofmeier

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	3 825
Eiendomsskatt	203 659
Strøm elbil	211 087
Felleskostnader	12 070 637
Garasje	41 425
Kapitalkostnader IN I	968 139
Reg.kapitalkostnader IN I	-3 468
Fratrekk kapitalkostnader	-964 671
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 530 633**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	4 265
Nøkler	3 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 465**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-31 232
SUM PERSONALKOSTNADER	**-41 232**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-211 500
SUM STYREHONORAR	**-211 500**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-22 415

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-134 222
Drift/vedlikehold VVS	-207 444
Drift/vedlikehold elektro	-57 566
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-211 331
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 778
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-32 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 235
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 546
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-856 741**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-203 020
Vann- og avløpsgebyr	292 327
Renovasjonsgebyr	-550 213
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-460 906**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-783 040
SUM ENERGI / FYRING	**-783 040**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 847
Container	-24 398
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 471
Diverse utstyr	-10 328
Annet driftsmateriale	-6 203
Lyspærer og sikringer	-1 224
Vaktmestertjenester	-926 325
Vakthold	-21 948
Renhold ved firmaer	-319 972
Andre driftskostnader	-34 566
Trykksaker	-4 718
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 415
Andre kontorkostnader	-12 462
Porto	-1 360
Kontingenter	-31 600
Bank- og kortgebyr	-2 980
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-8 381
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 458 351**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 527
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 816
Andre renteinntekter	67 482
SUM FINANSINNTEKTER	**86 825**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 573 139
Renter på leverandørgjeld	-743
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-21 053
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 595 935**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	64 815 460
SUM BYGNINGER	**64 815 460**

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

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 14,55 % av sameiet Hovseter Vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral Vaktmestersentral og utgjør kr 715 663.
Selskapets andel i sameiet Hovseter Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sameiet Hovseter Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under postene andre driftskostnader og
og vaktmestertjenester. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-38 899	
		1
Tilgang 2023	137 500	
Avskrevet tidligere	-39 531	
Avskrevet i år	-32 656	
		65 313
Lekeapparat		
Tilgang 2024	98 475	
Avskrevet tidligere	-98 474	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**65 314**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-32 656**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt faktura til viderefakturering	25 000
Avsatt felleskostnader	5 564
Avregningskonto IN	3 253
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 817**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Opptjent egenkapital	29 157 635
Egenkapital fra IN tidligere år	1 822 303
Egenkapital fra IN 2025	77 637
Reduksjon EK fra IN	-555 157
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 502 418**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2014	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 035 690	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	376 504	
Nedbetalt tidligere, IN	1 822 303	
Nedbetalt i år, IN	77 637	
		-10 687 866
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2024	-56 987 683	
Nedbetalt tidligere	618 250	
Nedbetalt i år	1 321 083	
		-55 048 350
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-65 736 216**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-32 914 000
Korrigert innskudd	-215 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-33 129 800**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-6 050
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 050**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 129 800
Pantelån	65 736 216
Beregnede IN forpliktelser	1 344 783
TOTALT	**100 210 799**

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

Bygninger	64 815 460
Tomt	1 714 240
TOTALT	**66 529 700**

Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 16. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Korssjøen Berget	Olaf Bulls vei 21
Nestleder	Christian Hofmeier	Olaf Bulls vei 13A
Styremedlem	Mona Kristin Arctander	Olaf Bulls vei 21
Styremedlem	Marianne Hjertaas	Olaf Bulls vei 23
Styremedlem	Joakim Blicher	Olaf Bulls vei 11A
Varamedlem	Anders Langmyr	Olaf Bulls vei 9A
Varamedlem	Emil Bull	Olaf Bulls vei 13B
Varamedlem	Renata Oliveira	Olaf Bulls Vei 15
Varamedlem	Tobias Viken	Olaf Bulls vei 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Trond Korssjøen Berget	Olaf Bulls vei 21
Varadelegert	Christian Hofmeier	Olaf Bulls vei 13A

Valgkomiteen

Sigrid Marie Gjøtterud	Olaf Bulls vei 21
Siv Carlsson	Olaf Bulls vei 9B

Delegert til årsmøte i Hovseter vaktmestersentral

Delegert	Trond Korssjøen Berget	Olaf Bulls vei 21
Varadelegert	Christian Hofmeier	Olaf Bulls vei 13A

Kontaktinformasjon Styret

Styret har e-post asly@styrerommet.no.

Vibbo

Informasjon om boligselskapet og boforhold ligger på nettstedet Vibbo.no, hvor beboerne kan logge seg inn på Åsly borettslags egne sider. Her er oversikt over bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. https://vibbo.no/asly

Generelle opplysninger om Åsly B/L

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter.

Åsly B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer

950445815, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 33/2169

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1988.

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.

Åsly B/L har ingen ansatte.

Årsmøte (generalforsamling) ble avholdt 13. mai 2025.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Leart Lokaj.

Borettslagets revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 12 styremøter, hvorav ett konstituerende møte (15.05.25) og ett regnskapsmøte (14.04.26), de to sistnevnte med digital deltakelse fra vår rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning. På styremøtene møter vararepresentantene på regulær basis.

Informasjon og kommunikasjon

Styret orienterer om aktuelle saker ved bruk av nettstedet Vibbo. I spesielle tilfeller, f.eks. behov for øyeblikkelig å stenge vann eller ta strømmen, brukes sms-varsel til de som har godkjent dette.

Styret kan kontaktes ved å sende epost til asly@styrerommet.no eller ved å legge melding i styrets postkasse. Denne står ved innkjøringen til gjesteparkeringen i nederste garasjeplan i Olaf Bulls vei 9. Kontaktinformasjon til styremedlemmene finnes på Vibbo.

Styret oppfordrer alle til å bruke Vibbo aktivt. Her kan beboerne publisere oppslag og sende meldinger til styret. På temasidene er det utfyllende informasjon om det meste beboerne har behov for å vite, og styret oppfordrer alle til å sjekke her om det er noe man lurer på.

Økonomi

Borettslagets økonomi vurderes som svært god. Styret har i løpet av året snudd en negativ resultatutvikling fra tidligere år til et solid positivt resultat gjennom målrettet arbeid med kostnadskontroll og reforhandling av større avtaler, herunder forsikring.

Årsresultatet for 2025 er betydelig bedre enn budsjettert. Borettslaget oppnådde et resultat på kr 3,84 mill., mot budsjettert kr 0,74 mill. Avviket skyldes i hovedsak høyere inntekter som følge av økning i felleskostnader fra februar 2025, samt lavere driftskostnader enn forventet. Sistnevnte er i stor grad påvirket av tilbakebetaling av kommunale avgifter knyttet til overgang fra stipulert til faktisk vannforbruk. Denne tilbakebetalingen relaterer seg i hovedsak til tidligere perioder og var delvis hensyntatt i budsjett for 2024, men først mottatt i 2025. En vesentlig del av avviket er dermed knyttet til engangseffekter, men underliggende drift viser samtidig god budsjettkontroll med kun mindre avvik fra øvrige kostnadsposter. Finanskostnadene er også noe lavere enn budsjettert. Deler av årets overskudd er benyttet til å dekke tidligere opparbeidet underskudd, slik at resultatet isolert sett fremstår noe

sterkere enn den reelle likviditetsutviklingen tilsier.

Rentenivået har i 2025 vært høyt, men med en svak nedgang gjennom året. Styringsrenten ble redusert fra 4,5 % til 4,0 %, noe som har gitt noe lavere finanskostnader mot slutten av året, men nivået er fortsatt høyt sammenlignet med tidligere år.

Felleskostnadene ble økt med 7,26 % fra 1. februar 2025 som følge av et økt kostnadsnivå og et nødvendig behov for å styrke borettslagets økonomi på kort sikt. Det var på tidspunktet et særlig behov for å bedre den økonomiske situasjonen. Det er i tillegg gjennomført en mindre justering på 2,5 % fra januar 2026.

Det er i løpet av året ikke gjennomført større, ekstraordinære vedlikeholdstiltak utover ordinær drift, og det har heller ikke vært behov for dette.

Styret vurderer at borettslaget per i dag har en god balanse mellom inntekter og kostnader som følge av økningen i felleskostnader. For 2026 er det imidlertid planlagt flere nødvendige vedlikeholdstiltak. Disse vil bli finansiert gjennom opptjente midler og i noe grad økt låneopptak. Dersom kostnadsutviklingen holder seg innenfor planlagte rammer, vurderer styret at det ikke vil være behov for ytterligere økninger i felleskostnadene i 2026.

Detaljer om regnskapet vil bli gjennomgått på årsmøtet. Styret vil her blant annet redegjøre nærmere for resultatet, forventninger knyttet til vannmålere, samt presentere og gjennomgå planlagte vedlikeholdsprosjekter.

Touchcom portsystem

Da dagens styre overtok rett før sommeren 2025, var det fortsatt enkelte utfordringer knyttet til Touchcoms tavler og systemer. Situasjonen har imidlertid forbedret seg gradvis gjennom året. Responstiden er betydelig redusert, og de digitale løsningene fremstår som mer stabile og velfungerende. Forbedringene vurderes i stor grad å være et resultat av forrige styres systematiske oppfølging og loggføring av avvik og responstid. På bakgrunn av den positive utviklingen har nåværende styre ikke videreført denne loggføringen, da behovet ikke lenger anses som like stort.

Styret opplever at Touchcom nå er på god vei til å bli det systemet man opprinnelig forventet ved anskaffelsen. Samtidig gjenstår det fortsatt noe arbeid før løsningen fungerer optimalt og fullt ut oppleves som stabil for alle beboere. Styret vil fortsette å følge utviklingen i tiden fremover.

Energikartlegging

Asplan Viak AS har på oppdrag fra Åsly borettslag gjennomført en kartlegging av energiforbruket i borettslaget og vurdert konkrete tiltak som kan redusere energiforbruket. Prosjektet er støttet økonomisk av Enova. Rapporten er vedlagt.

Kort oppsummert kan vi konkludere at ingen av tiltakene som er vurdert vil redusere energiforbruket vesentlig. Med utgangspunkt i tabell 3-5 i rapporten, som viser lønnsomheten i tiltakene, sitter vi igjen med disse:

- Væske-vann-varmepumpe med grunnvarme til oppvarming av tappevann i langblokkene (9, 11, 13).
- Alternativt solcelleanlegg til oppvarming av tappevann i langblokkene (9, 11, 13).
- Solcelleanlegg til oppvarming av tappevann i punktblokkene (15, 17, 19, 21, 23).
- Oppgradering av avtrekksventilasjonen

Bygningsmessige tiltak anbefales ikke, med unntak av etterisolering av taket hvis taktekkingen skiftes ifm. etablering av solcelleanlegg. Dette tiltaket vil, på samme måte som

etterisolering av gulv mot garasjekjelleren, bidra til mer stabil innetemperatur i leiligheter i øverste etasje og nederste etasje mot garasjekjeller. Uansett, ingen av disse tiltakene vil være lønnsomme.

Styret har gjennomgått rapporten, og med bakgrunn i investeringsbehov for tiltakene og den økonomiske situasjon, vedtok styret kun å innhente tilbud på nye avtrekksvifter på takene. I tillegg til å gi innsparinger, vil dette tiltaket også gi bedre inneklima i leilighetene. Andre tiltak vil fortløpende bli vurdert.

Vedlikehold

I mai ble det meldt om dårlig og varierende vanntrykk i nr. 15, 17 og 19. Dette skyldtes en defekt reduksjonsventil. Denne ble byttet av Sofienberg Rør, noe som stabiliserte vanntrykket.

I juni ble det meldt om vannlekkasje i garasjehimling på øvre garasjeplan i OB13. Dette skyldtes lekkasje fra tre punkter i taket. Dette ble reparert av Sofienberg Rør. Det ble ikke funnet lekkasje andre steder, men røropplegget er mer enn 40 år gammelt, så det kan oppstå igjen. Foreløpig har styret besluttet at ev. lekkasjer repareres lokalt, og avventer en totalvurdering av røroppleggene i borettslaget.

Styret har benyttet anledningen til å bytte stigeledning i deler av en oppgang ifm. renovering av bad. Det er aktuelt å skifte ut dårlige stigeledninger når beboere åpner vegger og kanaler ved renovering av bad. Dette vil være en del av totalvurderingen nevnt ovenfor.

I november ble ytterveggen i gjesteparkeringen ut mot gangveien påkjørt av bil. Veggen er rettet opp og forsterket med en ny impregnert bjelke. Det er planlagt å feste en kantstein på bakken ca. én meter innenfor ytterveggen for å hindre flere slike påkjørsler.

Det har vært problemer med mus som kommer inn i OB17 i berederrom nederst i trappeoppgangen. Det har vært en åpning i konstruksjonen under blokka. Alle åpninger er nå tettet (november). Samtidig er det undersøkt om det finnes tilsvarende konstruksjonsfeil andre steder, noe som ikke er funnet.

Det er også funnet spor etter mus i en leilighet nederst i OB21. Dette skyldtes konstruksjonshull i betongen som ikke ble tettet i byggefasen. Disse er nå tettet.

Det har vært noen problemer med låssystemet i ytterdørene (iLOCK). Dette skyldtes bla.a. bruk av feil type låssylinder i ei ytterdør til garasjen. Det har også vært behov for noen andre justeringer og utskiftninger av låsene i ytterdørene.

Brannvern

Det ble gjennomført kontroll av brannvern 9., 10. og 11. september. Av borettslagets 158 leiligheter var det bare 98 leiligheter (62% av leilighetene) hvor kontrollørene traff beoer hjemme og fikk gjennomført kontrollen. Dette er et altfor lavt antall, og styret har derfor til generalforsamlingen i 2026 foreslått endringer i husordensreglene som klarere definerer beboernes ansvar når det gjelder brannvern.

Det ble gjennomført supplerende kontroll 6., 7. og 8. januar i 2026, slik at det samlede antall leiligheter som er kontrollert for 2025 er 145 (92%). Dette er et langt bedre resultat, noe som gir et tilnærmet komplett bilde av brannvern i borettslaget. Ideelt sett skulle alle leiligheter vært kontrollert, noe som må være målsettingen ved senere kontroller.

Oppsummeringen av kontrollene viser at det er behov for 16 nye brannslukningsapparater til leilighetene. 14 i trappeoppgangene og 2 i felles sykkelrom i kjellere i OB9 og OB11. Det er registrert behov for 15 nye røykvarslere i leilighetene. Leveranse og montering

gjennomført i mars 2026.

Alle beboere har en del av ansvaret for brannvern. Oppstår det brann i én leilighet, vil det ramme langt flere enn bare den ene leiligheten. Det er derfor av stor betydning at alle bidrar til god brannsikkerhet i borettslaget.

Gjesteparkeringen

Det er registrert en del parkering i strid med bestemmelsene i gjesteparkering på nedre garasjeplan i Olaf Bulls vei 9, noe en del beboere har irritert seg over. Styret har derfor vedtatt nye regler for denne gjesteparkeringen, med virkning fra 1. desember 2025.

De nye reglene medfører en liten innskjerping av parkeringstiden ved at parkeringstiden reduseres fra 72 timer (tre døgn) til 48 timer. Etter at parkeringstiden på 48 timer har utløpt, er det 48 timer karantene til den samme bilen kan parkeres på nytt. Hver boenhet har mulighet til å benytte to gjesteparkeringsplasser med 48 timer parkering samtidig. Som alternativ til 48 timer parkering, kan man ha gjester som registrerer sin bil for 6 timer parkering. For slik parkering er det ingen begrensning i antall, så lenge det er plass, og heller ingen karenstid før ny parkering kan skje. Som tidligere er det ikke tillatt å parkere kjøretøy som benyttes av eller er registrert på beboer i Åsly borettslag i gjesteparkeringen.

Den største forskjellen er at biler som parkerer i gjesteparkeringen skal registreres elektronisk innen 15 minutter etter at bilen er parkert. Selskapet Unipark er engasjert for å gjøre stikkontroller. Eier av kjøretøy som har parkert i strid med disse bestemmelsene kan ilegges kontrollsanksjon iht. parkeringsforskriften av 18. mars 2016 nr. 260, kap. 8 og 9.

Betalingsløsning for elbilladere

Borettslaget har i 2025 inngått avtale med Elaway om leveranse av betalingsløsning for elbillading.

Tidligere har styret selv håndtert all administrasjon knyttet til strømforbruk for ladestasjonene. Dette har vært basert på en manuell prosess hvor fakturaer fra strømleverandør ble gjennomgått, og forbruket deretter fordelt på den enkelte beboer. Beboerne har betalt et månedlig a-kontobeløp, som har blitt justert gjennom en årlig avregning. Denne løsningen har vært tidkrevende og sårbar, og har lagt beslag på betydelige ressurser i styret.

I forbindelse med overgangen til ny løsning er det gjennomført en sluttavregning for samtlige ladestasjoner. Her er innbetalt a-konto sammenlignet med faktisk forbruk. Dette innebærer at enkelte beboere har til gode beløp, mens andre har utestående. Oppgjør vil bli gjennomført i tiden fremover. For beboere med større utestående beløp vil det bli lagt til rette for oppdeling av betalingen, men målsettingen er at alle forhold skal være gjort opp innen utgangen av 2026.

Den nye løsningen innebærer at fakturering og oppfølging av strømforbruk håndteres automatisk av Elaway. Dette gir en mer presis, rettferdig og effektiv fordeling av kostnader, samtidig som det reduserer arbeidsbelastningen for styret betydelig.

Elaway har i tillegg bidratt med god brukerstøtte gjennom sin hjelpetelefon, noe som har avlastet styret i det daglige arbeidet. Løsningen vurderes som mer robust og fremtidsrettet, og vil gjøre det enklere for fremtidige styrer å håndtere drift og administrasjon av ladeanlegget.

Oppussing av leiligheter, støy og husordensregler

I et borettslag med 158 leiligheter, hvor det jevnlig er nye beboere som flytter inn, vil det naturlig nok være behov for oppussing av leiligheter. Dette medfører støy og tilgrising av fellesarealer som kan irritere andre beboere, noe som også har skjedd i 2025.

Man må ha en viss toleranse for dette, men det er noen grenser som ikke bør overskrides. Husordensreglene har bestemmelser om dette, og hvis disse følges til punkt og prikke, vil konflikter unngås.

Styret har sett på behovet for en presisering av husordensreglene når det gjelder oppussing, noe som vil bli behandlet på årsmøtet 2026. Se også tema **oppussing** på Vibbo.

Arrangementer

Årsmøte (generalforsamling) ble avholdt 13. mai 2025. Antall stemmeberettigede som deltok var 43, i tillegg to stemmeberettigede med fullmakt.

Første søndag i advent, 30. november, gjennomførte vi adventarrangement med tenning av juletre. Julemusikk ved Grindbakken skoles musikkorps og servering av gløgg, pepperkaker og annet snop. Julestemningen ble sikret ved et lite dryss av snø i forkant.

Vårens dugnad på uteområdene ble gjennomført 21. april i flott vårvær. Godt frammøte; i alt 53 deltakere. Solid innsats fra store og små, og det ble veldig fint etter vel utført jobb. Alle koste seg i vårsola, både under selve dugnaden og minglingen etterpå.



SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976788419, KLIENTNR. 190

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 304 732	4 460 420	5 305 000	5 305 000
Avgiftspliktige inntekter		173 750	355 168	260 000	260 000
Andre inntekter	3	33 166	50 277	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 511 648**	**4 865 865**	**5 615 000**	**5 615 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 064 812	-3 026 169	-2 939 000	-2 939 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	11	-22 773	-114 333	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-13 438	-67 125	-52 000	-53 560
Forretningsførerhonorar		-130 605	-125 580	-134 000	-140 030
Konsulenthonorar		-10 675	-31 373	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	7	-204 625	-12 962	-25 000	-25 000
Forsikringer		-158 227	-121 839	-136 000	-136 000
Energi/fyring	8	-45 576	-52 486	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-1 329 239	-1 675 084	-1 253 500	-1 256 410
SUM DRIFTSKOSTNADER			**-5 446 950**	**-5 004 500**	**-5 015 000**
DRIFTSRESULTAT		**311 678**	**-581 085**	**610 500**	**600 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	67 236	70 819	10 000	10 000
Finanskostnader		0	-162	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**67 236**	**70 657**	**10 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**378 914**	**-510 429**	**620 500**	**610 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-510 429		
Til opptjent egenkapital:		378 914	0		

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976788419, KLIENTNR. 190

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	8 343	31 116
Langsiktige fordringer		67 219	66 877
SUM ANLEGGSMIDLER		**75 562**	**97 993**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 038	0
Andre kortsiktige fordringer	12	7 128	201
Driftskonto OBOS-banken		689 948	516 826
Skattetrekkskonto OBOS-banken		86 915	97 379
Sparekonto OBOS-banken		1 535 862	1 426 034
SUM OMLØPSMIDLER		**2 324 926**	**2 040 439**
SUM EIENDELER		**2 400 488**	**2 138 433**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 801 714	1 422 800
SUM EGENKAPITAL		**1 801 714**	**1 422 800**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		95 029	130 906
Skyldige offentlige avgifter	13	228 785	286 494
Annen kortsiktig gjeld	14	274 960	298 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		**598 774**	**715 633**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 400 488**	**2 138 433**

Åsly BL 0545

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2026

A. Som styremedlemmer for to år 2026-2028 foreslås:

Stein Aamlid
Olaf Bulls vei 11 A
E-post: saamlid@online.no

Bjørn Kåre Amdal
Olaf Bulls vei 13 C
E-post: bkamdal@gmail.com

Styremedlemmer som ikke er på valg
Styreleder:
Trond Korssjøen Berget
Olaf Bulls vei 21
E-post: trond@moster.no

Christian Hofmeier
Olaf Bulls vei 13 A
E-post: christian.hofmeier@gmail.com

Joakim Blicher
Olaf Bulls vei 11 A
E-post: Joakim.blicher@gmail.com

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Emil Bull
Olaf Bulls vei 13 B
E-post: berembull@gmail.com

Anders Langmyr
Olaf Bullls vei 9 A
E-post: anders.langmyr@gmail.com

Ingrid Dokmo
Olaf Bulls vei 11 C
Ingrid@dokmo.no

D. Som delegert til OBOS' generalforsamling for ett år foreslås:

Trond Korssjøen Berget
Olaf Bulls vei 21
E-post: trond@moster.no

Som vara for delegert til OBOS' generalforsamling for ett år foreslås:

Christian Hofmeier
Olaf Bulls vei 13 A
E-post: christian.hofmeier@gmail.com

E. Som valgkomité for ett år foreslås:

Siv Carlsson
Olaf Bulls vei 9 B
E-post: sivingelill@gmail.com

Sigrid Gjøtterud
Olaf Bulls vei 21
E-post: sigrid.gjotterud@gmail.com

F. Som delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år foreslås:
Trond Korssjøen Berget
Olaf Bulls vei 21
E-post: trond@moster.no

Som vara for delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år foreslås:
Christian Hofmeier
Olaf Bulls vei 13 A
E-post: christian.hofmeier@gmail.com

Åsly, 23. februar 2026

Valgkomitéen i Åsly BL

Siv Carlsson (s.) Sigrid Gjøtterud (s.)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 545 **Selskapsnavn:** ÅSLY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ÅSLY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950445815
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 12:00 til 6. november kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder foreslås Line Hovland fra OBOS
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner foreslås Siv Ingelill Carlsson og Eirik Haugberg
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Line Hovland /s/
Møteleder

Siv Ingelill Carlsson /s/
Protokollvitne

Eirik Haugberg /s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 545
ÅSLY BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅSLY BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. november kl. 12:00 og lukker 6. november kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/545

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Valg av revisor
Borettslaget har mottatt følgende informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling:

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med. Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og

OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSLY BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Line Hovland fra OBOS

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner foreslås Siv Ingelill Carlsson og Eirik Haugberg

---

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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.11.25
Selskapsnummer: 545 **Selskapsnavn:** ÅSLY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Line Hovland fra OBOS

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Siv Ingelill Carlsson og Eirik Haugberg

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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.

Vedtekter

for Åsly Borettslag org nr 950445815 vedtatt på ordinær generalforsamling
den 08.05.2006, endret 21.05.2015, 25.05.2020, 14.05.2022 og sist endret 23.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åsly 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) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

(2) 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

(9) Ved oppgradering/rehabilitering av bad som omfatter endring/påvirkning av sluk og vannrør skal dette varsles skriftlig til styret minimum 4 uker før arbeidene igangsettes. Det skal bare benyttes godkjente håndverkerselskap med ansvarsrett. Styret kan pålegge at arbeidet gjennomføres i henhold til Byggebransjens våtromsnorm, BVN.

(10) Ved uttak av ny(e) strømkurs(er) fra sikringsskap som er synlig i fellesareal og/eller bryter brannmur skal dette varsles skriftlig til styret minimum 4 uker før arbeidene igangsettes. Det skal bare benyttes godkjente håndverkerselskap med ansvarsrett. Arbeidene skal gjennomføres i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for brannsikring.

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med minimum 2 varamedlemmer og høyst like mange som faste medlemmer..

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

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

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, minimum 1 gang i kvartalet. 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.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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 for Åsly borettslag

Gjelder fra 1. desember 2025

Vedtatt på generalforsamling 22.05.1995
Revidert på generalforsamling 13.05.2004
Revidert på generalforsamling 22.05.2014
Revidert på generalforsamling 31.05.2017
Revidert på generalforsamling 15.05.2018
Revidert på generalforsamling 02.06.2020
Revidert i styremøte 07.10.2025
Revidert på generalforsamling 27.05.2026

Andelseier/beboer plikter å følge bestemmelsene i husordensreglementet og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Å følge husordensreglene er viktig for å skape og opprettholde et godt naboskap.

1. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv, oppslag eller publisert på hjemmesiden har samme gyldighet som husordensreglenes bestemmelser.

Vaktmestersentralen har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene følges.

Henvendelse til styret i anledning av brudd på husordensreglene skal skje skriftlig (e-post).

2. Alminnelige ordensregler

For å sikre rømningsveier kan kun barnevogner, rullator og rullestol settes i gangen, og da slik at det ikke er til hinder for fri passasje.

Tilsvarende skal det ikke settes noe i kjellerne i blokkene 9, 11 og 13 som hindrer fri passasje.

Det er innendørs felles sykkelparkering for alle beboere i kjeller eller i sykkelboder. Det skal bare brukes felles sykkelparkering for egen blokk/oppgang. Sykler som parkeres skal være i bruk.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tepper eller sengeklær.

Ytterdører og dører til kjeller skal holdes låst. Likeledes dørene til det lukkede garasjeanlegget. Anvisninger gitt på skilt skal følges.

Røyk/taklukene skal alltid være lukket og ikke brukes til å lufte på varme dager (øker brannfaren).

Rivningsmaterialer og annet avfall mm. som er midlertidig hensatt på uteområdene skal fjernes hver uke, senest på fredag ettermiddag og før helligdager og høytidsdager, slik at uteområdene er frie i helger ol.

3. Regler om ro i leiligheten

Det skal generelt være ro i leilighetene mellom 21 og 07, dette inkluderer støyende husarbeid. Generell ro utvides til kl. 23 på fredag og lørdag kveld.

Støyende oppussingsarbeider begrenses til mellom 08 og 18 på hverdager, med innstramninger i helgene.

Følgende regler gjelder:

Dag	Generell ro fram til kl.	Arbeid start	Arbeid slutt	Generell ro etter kl.
Mandag	07	08	18	21
Tirsdag	07	08	18	21
Onsdag	07	08	18	21
Torsdag	07	08	18	21
Fredag	07	08	18	23
Lørdag	10	10	18	23
Søndag/hellig	10	Ikke tillatt	Ikke tillatt	21

4. Varsling om arbeider

Ved planlagte oppussingsarbeider som vil medføre støy, stor aktivitet i oppgangen eller andre mulige forhold som kan være til sjenanse for naboer, skal styret kontaktes god tid i forveien med oversikt over planlagt arbeid og tidsrom for gjennomføring. Spesielt for særlig støyende arbeid (pigging av baderomsgulv, langvarig boring i betongvegg, o.l.) skal dette konsentreres i tid med maksimal varighet på to (2) uker. Varighet ut over dette må avtales med styret på forhånd.

Beboere skal varsles minimum én (1) uke før arbeidene starter med oppslag på tavlen i oppgangen som spesielt angir eventuelle støyende perioder med både oppstart og slutt.

Ved særlig støyskapende arbeid skal det henges opp et skriv i samtlige oppganger i den angjeldende blokk for nr. 9, 11 og 13 da støy forplanter seg lett i hele bygningen. Støyskapende arbeid skal følge 'Regler om ro i leiligheten'.

5. Regler for kjøring

Kjøring med motorvogn innenfor bommene på borettslagets gangveier er ikke tillatt. Unntak gjelder for kjøring av syke og bevegelseshemmede, møbel- og flyttetransport samt transport av store mengder bagasje. Etter passering av bommene skal det påses at disse lukkes.

Kjøring på gangveiene skal skje maks. i gangfart, dvs. inntil 5 km/t.

6. Regler for parkering

Biler og andre motorkjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets uteområde. Enhver hensetting av motorvogn er forbudt, selv om føreren ikke forlater kjøretøyet. Unntak er kortest mulig stans for av- og påstigning eller av- og pålessing.

Parkering for beboere

Hver leilighet disponerer én (1) parkeringsplass i garasjeanlegg under blokk 9, 11 og 13.

For beboerparkeringen gjelder følgende regler:

- Kjøretøyet og ev. gjenstander skal parkeres innenfor oppmerket plass.
- Det er ikke tillatt å lagre brennbare ting bortsett fra bildekk, takboks og kajakk eller kano på/ved parkeringsplassen. Borettslaget v/styret kan etter søknad i spesielle tilfelle gi dispensasjon fra bestemmelsen om bruk av plassen.
- Beboer plikter å fjerne kjøretøyet på anmodning for rengjøring, oppmerking, vedlikehold ol.
- Elbiler skal bare lades på godkjente ladestasjoner og etter avtale med styret. Det er ikke tillatt å lade el- og hybridbiler på det vanlige strømnettet.
- Beboere som ikke trenger sin plass, kan leie eller låne denne ut til andre andelseiere i Åsly borettslag. Utleie eller lån til andre enn beboere i Åsly borettslag tillates ikke.

Borettslaget disponerer noen ekstra plasser som kan leies. Disse plassene fordeles etter søknad, og tildeles blant søkerne etter ansiennitet i borettslaget. Det er kun mulig å leie én ekstra plass per andel. Beboere med særskilte behov kan prioriteres.

Parkering for gjester

Gjester kan parkere kjøretøy på anviste gjesteparkeringsplasser i nedre garasje i Olaf Bulls vei 9 eller på parkeringsområdet på andre siden av Olaf Bulls vei. Vær oppmerksom på at innerste delen av området tilhører Liabakken sameie.

For gjesteparkeringen i nedre garasje i Olaf Bulls vei 9 gjelder følgende regler:

- Plassene kan kun brukes av gjester til beboerne i Åsly borettslag.
- Gjester kan benytte plassene i maksimalt 48 timer. Etter 48 timer parkering er det 48 timer karantene før ny parkering kan skje.
- Hver beboer (leilighet) kan benytte to gjesteparkeringsplasser samtidig med inntil 48 timer parkering.
- Gjester kan alternativt benytte plassene inntil 6 timer. Ved korttidsparkering inntil 6 timer er det ingen karantene før ny parkering.
- For korttidsparkering inntil 6 timer er det ingen begrensninger i antall plasser hver beboer kan benytte, så lenge det er ledig plass.
- Kjøretøyet skal parkeres innenfor oppmerket felt.
- Kjøretøyet skal registreres på nettstedet https://leie.pservice.no . Registreringen må skje innen 15 minutter etter at kjøretøyet er parkert. Både gjest og beboer som denne besøker er ansvarlig for at kjøretøyet registreres i appen.
- Instruks for registrering finnes på Vibbo.
- Eier av kjøretøy som ikke er registrert på nettstedet https://leie.pservice.no kan ilegges en kontrollsanksjon iht. parkeringsforskriften av 18. mars 2016 nr. 260, kap. 8 og 9.
- Kjøretøy tilhørende beboere i Åsly borettslag tillates ikke å parkere på disse gjesteparkeringsplassene. Overtredelse kan medføre en kontrollsanksjon iht. parkeringsforskriften av 18. mars 2016 nr. 260, kap. 8 og 9.
- Styret kan ved behov kortvarig omdisponere bruken av plassene.
- Biler fra hjemmehjelpen i Oslo kommune omfattes ikke av disse bestemmelser.

7. Brannvern

Borettslaget holder ett brannslukningsapparat til hver leilighet i tillegg til tilstrekkelig antall brannvarslere.

De leiligheter som har rømningsvei via bod skal alltid holde disse fri for rømning.

Trappeoppgangene er definert som rømningsvei og må holdes åpen for fri ferdsel. Det gjennomføres regelmessig brannvernsinspeksjon i hver leilighet i regi av borettslaget.

Beboere er pliktig til å sette seg inn i brannvernsinstruksen, se hjemmeside og oppslag i inngangspartiet.

Beboerne er pålagt å være til stede ved den årlige kontroll av brannvern. Det gjennomføres to runder med kontroll av brannvern hver høst, slik at beboere som ikke har mulighet til å være til stede ved den første, må være til stede ved den andre.

8. Dyrehold

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dette gjelder også i trappeoppgangene.

Hundeeiere skal straks fjerne ekskrementer etter hunden i borettslagets område. Hunder og katter må holdes unna barnas sandlekeplasser.

Katteeiere må påse at katten ikke klarer å komme over til naboens terrasser/verandaer.

Hunder og katter må ikke luftes på verandaene eller terrassene uten oppsyn.

Klager vedrørende dyreholdet kan, etter at det er tatt opp direkte med eier av dyret, formidles til borettslagets styre. Kun skriftlige klager vil bli behandlet (e-post).

9. Søppel

Kommunens retningslinjer for behandling av søppel skal til enhver tid overholdes. Husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakter/luker. Søppelet må pakkes forsvarlig inn.

Det er ikke tillatt å kaste brennbare eller etsende ting i husholdningsavfallet. Det skal ikke oppbevares søppelposer eller papiravfall i trappeoppgangen. Glass og metall sorteres og kastes i dertil oppsatte containere. Spesialavfall, som kjemikalier, maling og elektriske artikler må leveres på godkjent mottak.

Hvis en søppelsjakt/papircontainer er full/utilgjengelig skal søppelet kastes i annen sjakt/container, eventuelt oppbevares i leiligheten til søppelet kan avhendes på riktig måte.

Søppel skal ikke hensettes ved søppelsjaktene/papircontainerne.

Ved vår- og høstdugnad vil det som hovedregel settes ut container hvor beboere kan kaste større objekter som ikke er spesialavfall.

10. Renhold

Vask av trappeoppganger gjøres av renholdfirma, men beboerne plikter å holde kjellerboder og kjellerganger rene og ryddige.

11. Ansvar for fellesareal

Alle beboere har et ansvar for å holde fellesareal rene og pene og ikke påføre beplantning, lekeapparater eller annet felles utstyr skade.

Ved oppussingsarbeider påhviler det beboer et særlig ansvar å holde orden på fellesareal både ute og inne, herunder holde rømningsveier frie.

Når oppussing fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette fjernes, om nødvendig daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring/fjerning av avfall på beboers bekostning dersom påbudet ikke følges.

Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing/inn-utflytting kan styret belaste beboer for reparasjonskostnader, jamfør borettslagets vedtekter paragraf *5-3 Utbedringsansvar og erstatning*.

12. Vann Varme Sanitær (VVS)

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser. Det må ikke foretas lufting av kjeller slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.

Ved lengre fravær skal stoppekranene i leiligheten stenges.

Alt arbeid på VVS skal følge de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og utføres av godkjent firma med ansvarsrett.

13. Elektriske anlegg

Andelshaver er ansvarlig for at det elektriske anlegget fra og med sikringsskap og inn i leiligheten til enhver tid er i henhold til gjeldende lover og regler.

Arbeider på det elektriske anlegget skal utføres av godkjent elektriker.

Borettslaget er ansvarlig for det elektriske anlegget i fellesområder og til sikringsskapene.

14. Terrasser og balkongkasser

Beboerne skal holde dekker, vannrenner, sluk og avløp på terrasser fri for jord og lignende slik at vannet kan renne fritt. Ved tett avløp på taket av boden skal vaktmester kontaktes for utbedring. Likeledes skal avløp fra blomsterkasser holdes åpne.

Det må ikke være trær og store busker i blomsterkassene da disse ikke er beregnet for dette. Beplantning skal være innenfor blomsterkassens ramme.

15. Grilling på terrassene/verandaene

Ved grilling på terrassene eller verandaene skal det kun brukes gass- eller elektrisk grill.

Grill med trekull er ikke tillatt. Dette av hensyn til ubehagelig lukt og røyk, samt brannfare.

Beboerne skal til enhver tid ta hensyn til naboene under grilling slik at ikke ubehagelig lukt og røyk oppstår.

16. Regler for montering av parabolantenne

Parabolantenner skal monteres mest mulig enhetlig og skjult.

Parabolantenne tillates montert på terrassesiden, på levegg eller bodvegg som gir fri utsikt mot øst.

Uten begrunnet søknad og godkjennelse fra styret, skal ikke parabolen ha en diameter større enn 80 cm.

Det er ikke anledning til å montere antenneutstyr på tak og bodtak eller på braketter som stikker ut fra

fasaden.

17. Maling utvendig

Beboere skal ikke male utvendige vegger i andre farger enn det som bestemmes av borettslaget. Utvendige vegger vil bli malt for borettslagets regning i henhold til bestemte vedlikeholdsintervaller.

18. Leiekontrakten og vedtektene

Det vises for øvrig til leiekontrakten og vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens og vedtektenes bestemmelser om husleieinnbetaling, fremleie og veggdyrkontroll.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 00 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	33/988 Blokk 18, Voksen Skog, felt F	Journ.nr.	80/2169
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innkom.	03.07.80
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

OG/BH

Oslo, den 2. februar 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til byplankontorets påtegning av 21.10.80 på situasjonskartet. Helserådets, brannvesenets og byplankontorets krav må følges. Jfr. vedlagte gjenparter datert henholdsvis 28.7., 5.8. og 21.10.80.

Byggeforskriftenes krav til lydisolasjon mellom trapperom og oppholdsrom må tilfredsstilles.

En bemerker at enkelte soverom og spesielt kjøkken i underetasjenes gavlleiligheter har liten lysflate.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Odd Garm

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19^TE OSLO 5 * 1150 60

OV/LO

KOPI

Oslo, den
13. januar 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.33/bnr.2169, Olaf Bulls vei 23, Oslo 7 (bl.18)

Journalnr.
80/2169

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23.12.83

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggeeier
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
O.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

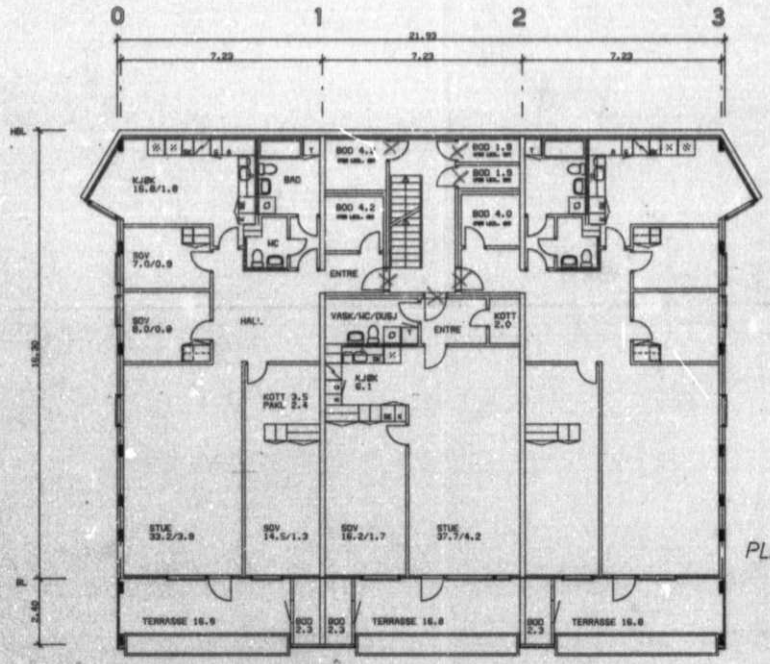
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

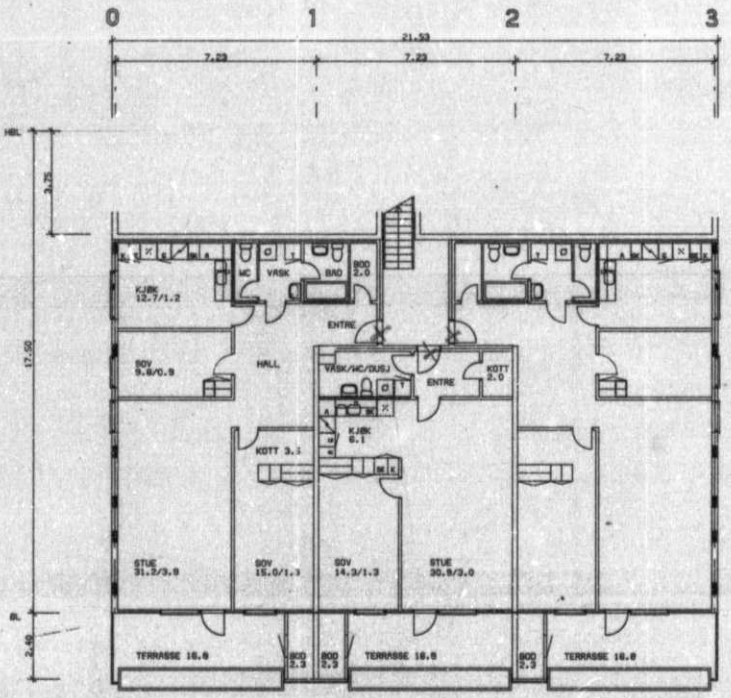
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. nr. 15. ANDVORD. 4000.



PLAN 2.U.ETG ✓

CH CJ CH



PLAN 3.UETG
i SER: 1. Uetg.

CM CN CM

1

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: VOKSEN SKOG

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
F	33	988

TEGNING OMFATTER: PLANER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	27/10 /80	J. AUSTAD	

TEGN. NR. 1500 A 18 2 .

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Tom Gyran AS
Inkognitogata 20
0256 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316023-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sturla Flem Rinvik	Dato: 02.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF BULLS VEI 23	Eiendom:	33/2169/
Tiltakshaver:	Åsly borettslag	Adresse:	Olaf Bulls vei 21, 0765 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	Adresse:	Inkognitogata 20, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OLAF BULLS VEI 23

Den dokumentasjon som er fremlagt i søknad om ferdigattest av 24. november 2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	18.11.2013	1/9
Fasade vest	4	18.11.2013	1/11

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2014 av:

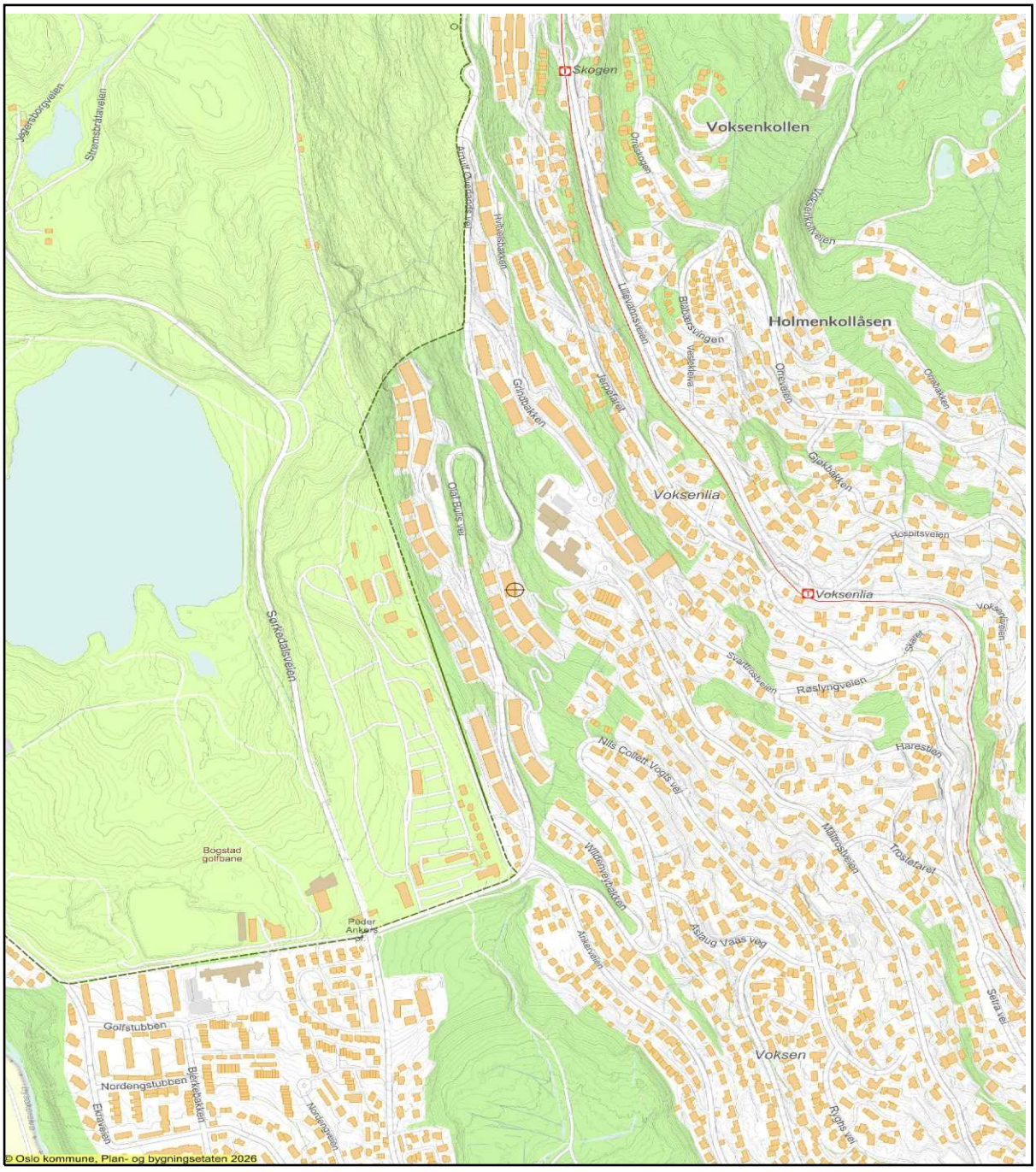
Sturla Flem Rinvik - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Åsly borettslag, Olaf Bulls vei 21, 0765 OSLO, bjorn@getzlaw.no

Oversiktskart

Adr.: Olaf Bulls vei 9 C

Gnr bnr : 33 / 2169

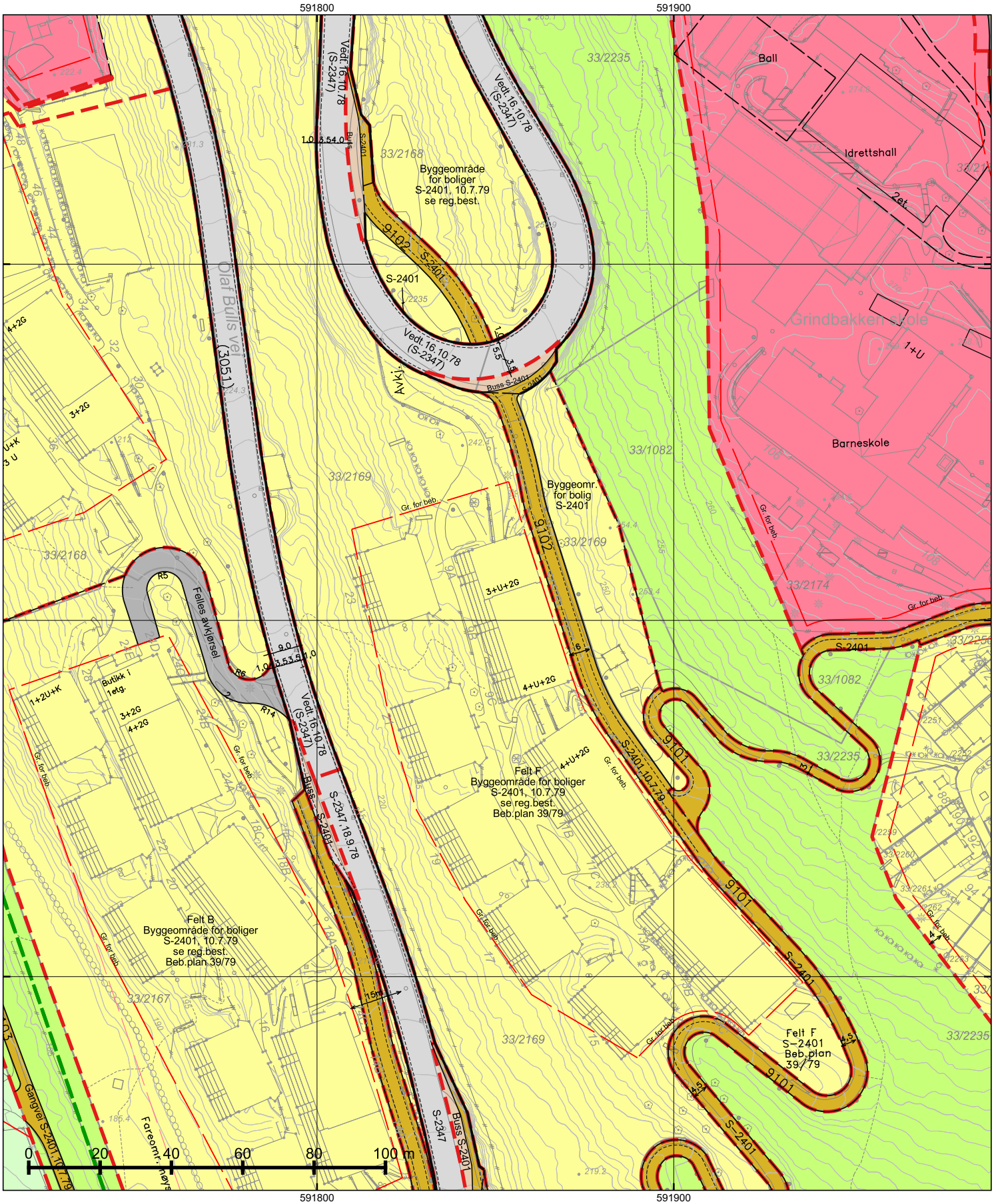


Dato: 22.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.07.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2026
Bruker: mbo
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: 232913/ 86536685
Deres ref.: 65182/ ELIWIN
Adresse: OLAF BULLS VEI 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2169

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

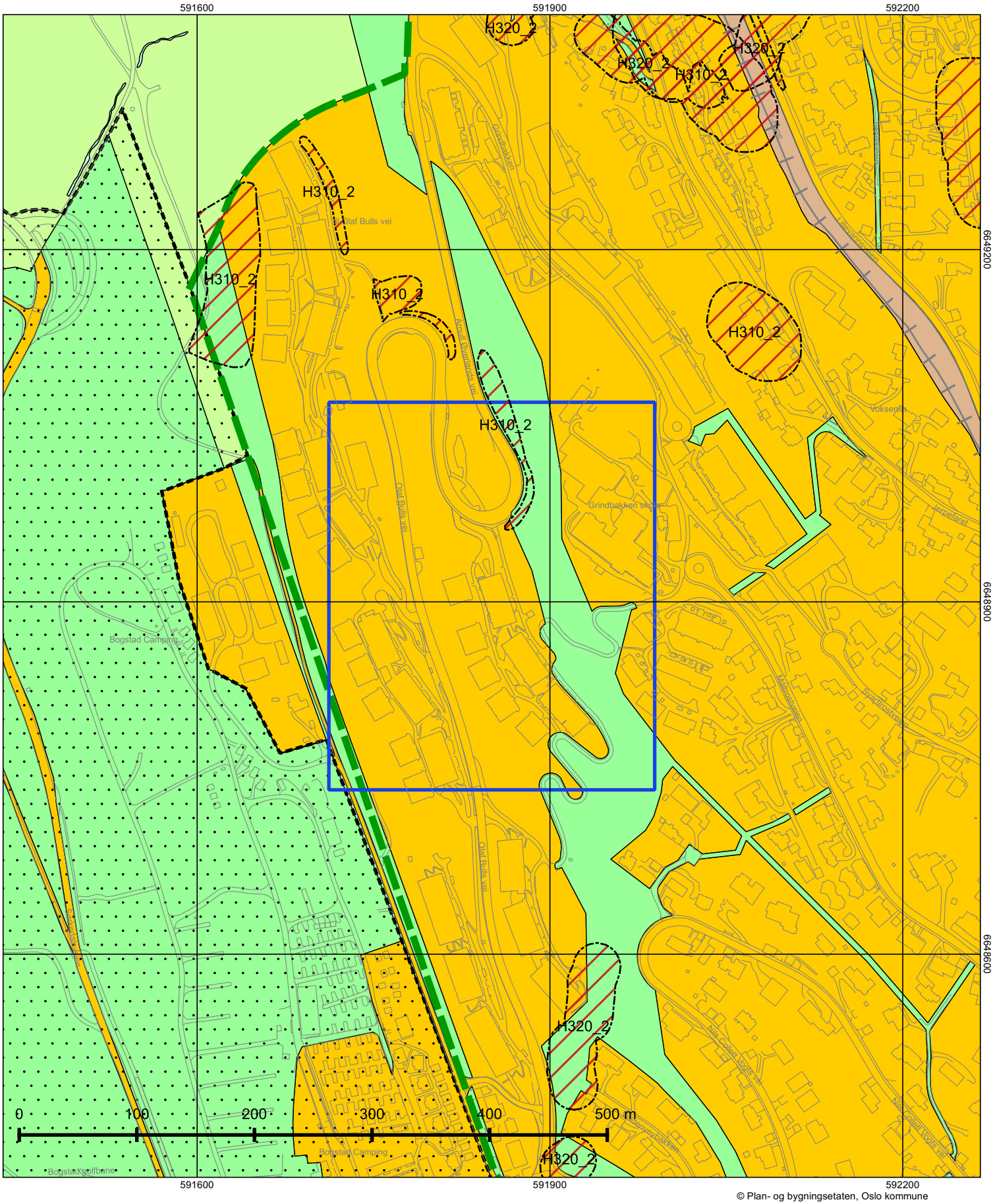
Dato: 22.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 232913/ 86536685
Deres ref.: 65182/ ELIWIN
Adresse: OLAF BULLS VEI 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2169

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: 22.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232913/86536685
Deres ref.: 65182/ ELIWIN

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



Oslo

S-2347

Reguleringsplan for samlevei i utbyggingsområdene i Voksen skog, Jerpefaret og Skogen (Holmekollen)

S-2347 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.09.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801405
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V161078

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-2401

Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27,bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

Vedtaksdato: 10.07.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901621
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13, BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Byggeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsfelter hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.
Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokk-rekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5.
Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.
Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:
Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m2.
Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m2 bruttoareal.
Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

Egenparkering	1.1 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,5 bilplass pr. bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve,	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,4 bilplass pr. bolig

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

for barneskolen	ca. 8 - 10 bilplasser
for ungdomsskolen	ca. 12 - 14 bilplasser

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% 2-roms leiligheter
25% 3-roms leiligheter
50% 4-roms leiligheter
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:
20% 2-roms leiligheter
20% 3-roms leiligheter
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrostveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).
Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.
Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.
Barnehagen i felt E skal ha kjørbar atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.
Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).
På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parktanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse. Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.

Oslo

V161078

Endret reguleringsplan for del av vei 3051 (samlevei til ut- byggingsområdene i Holmenkollen)

V161078 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.10.1978

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 197802714

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2347, S-1470

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.07.2026
Kunde: Elin Haugstulen Winther
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536685
Deres ref: 65182/ ELIWIN

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 2169.

Vi viser til bestilling av 22.07.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 2169.

GNR. 33 BNR. 2169

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

27679 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

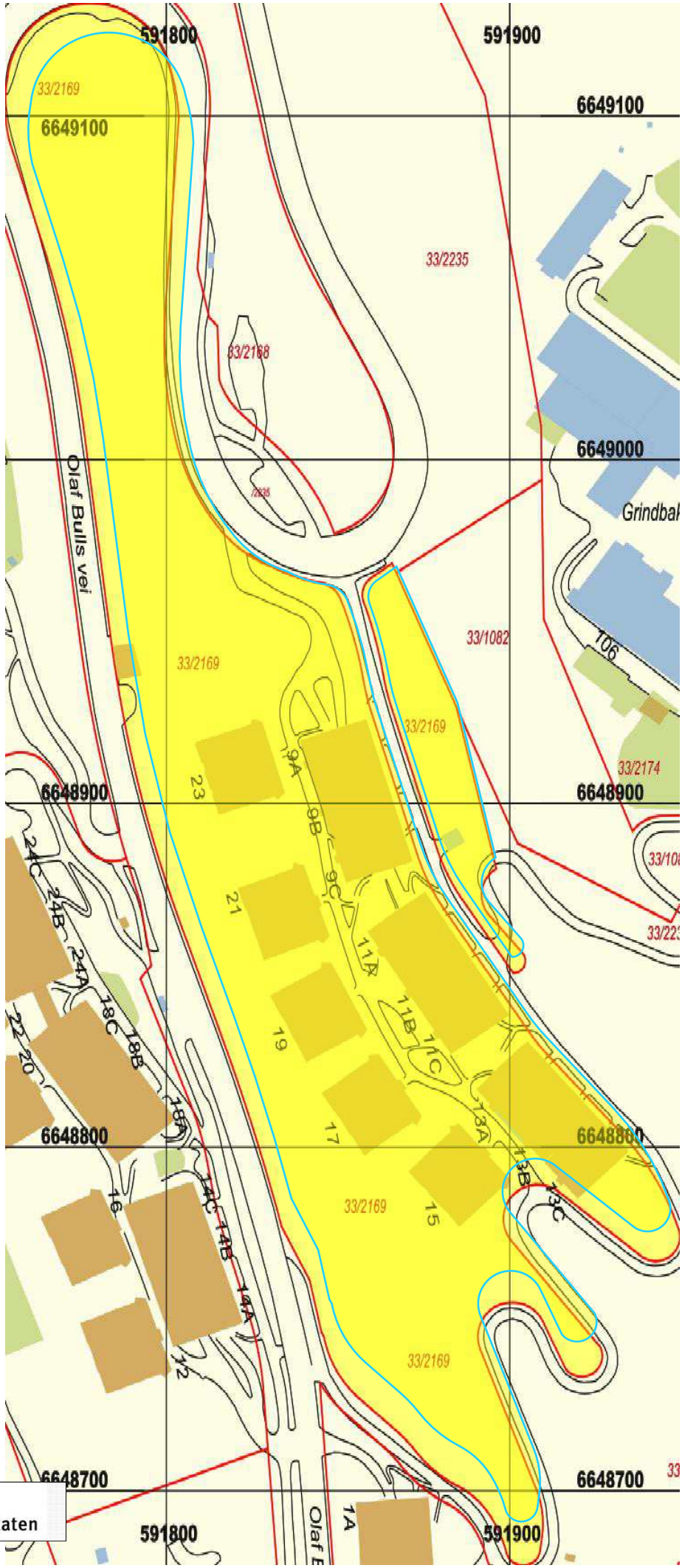
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

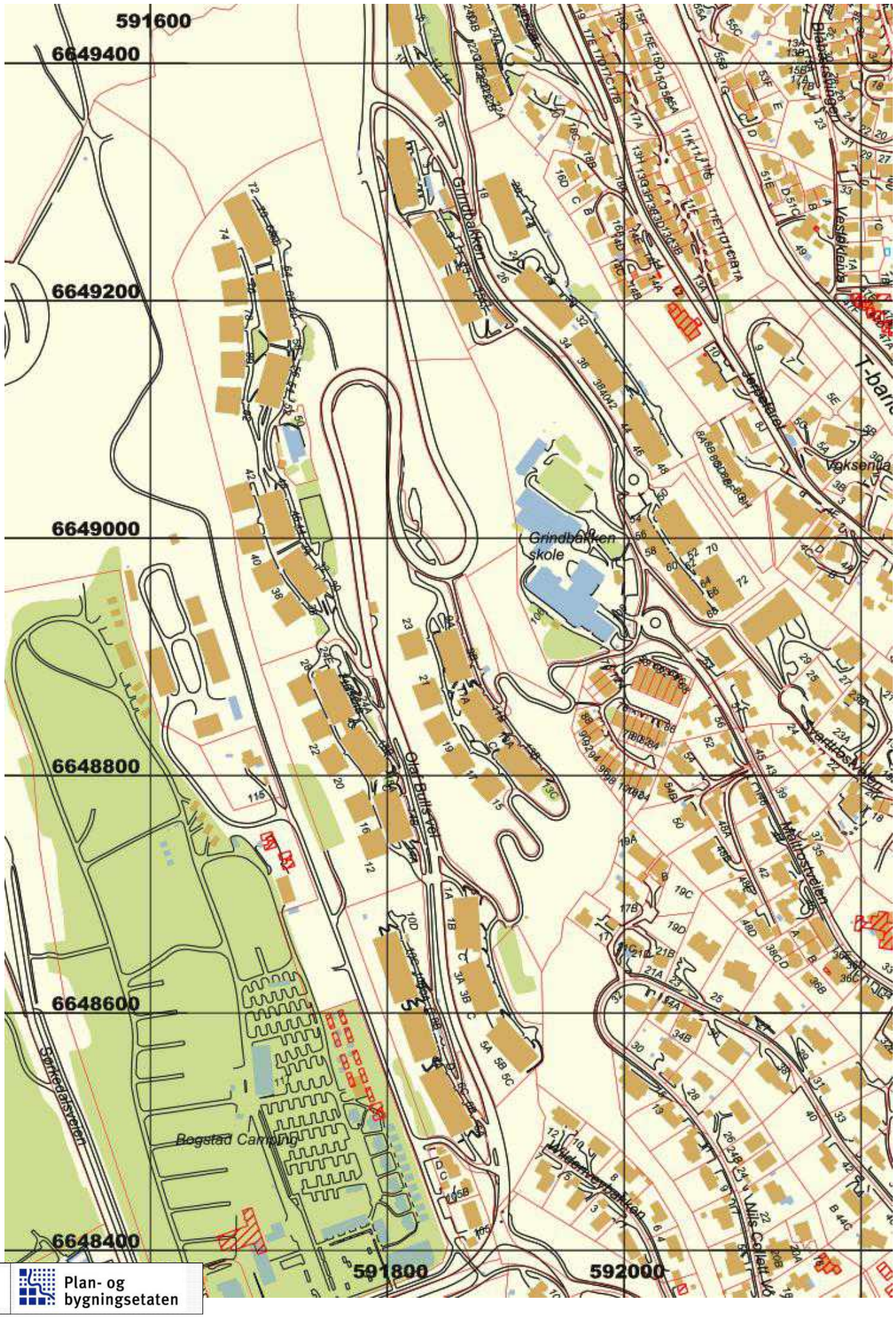
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Olaf Bulls vei 23

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	3 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsly Linje 42, 42N, 45	3 min 0.2 km
Voksenlia Linje 1	19 min 1.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	5 min 0.3 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	11 min
Rema 1000 Arnebråtveien	21 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	4 min
Vitusapotek Røa	4 min
Røa Vinmonopol	5 min

SPORT

Grindbakken skole	7 min
Bogstad camping balløkke	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	28 min
EVO Røa	4 min

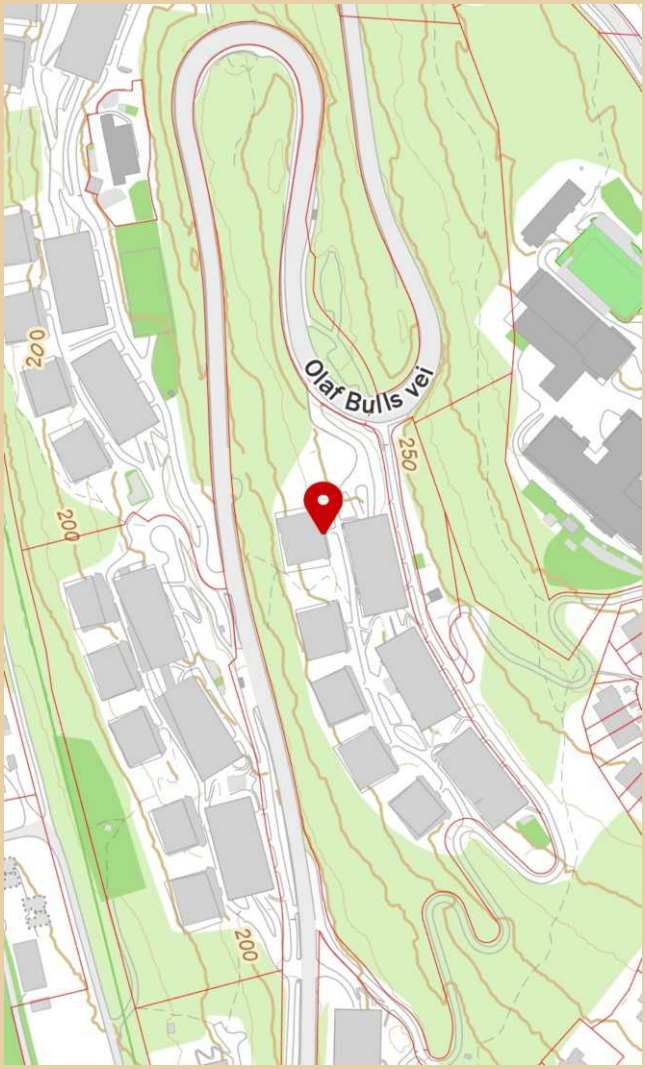
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Olaf Bulls vei 23

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	3 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsly Linje 42, 42N, 45	3 min 0.2 km
Voksenlia Linje 1	19 min 1.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	47 min

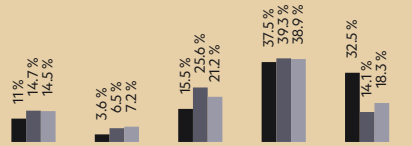
BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	5 min 0.3 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	11 min
Rema 1000 Arnebråtveien	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grindbakken/Ilabakken	2 251	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Grindbakken skole	7 min
Bogstad camping balløkke	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	28 min
EVO Røa	4 min

«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Rett og sett trivelig for både enslige og familier»

— Sitat fra en lokalkjent

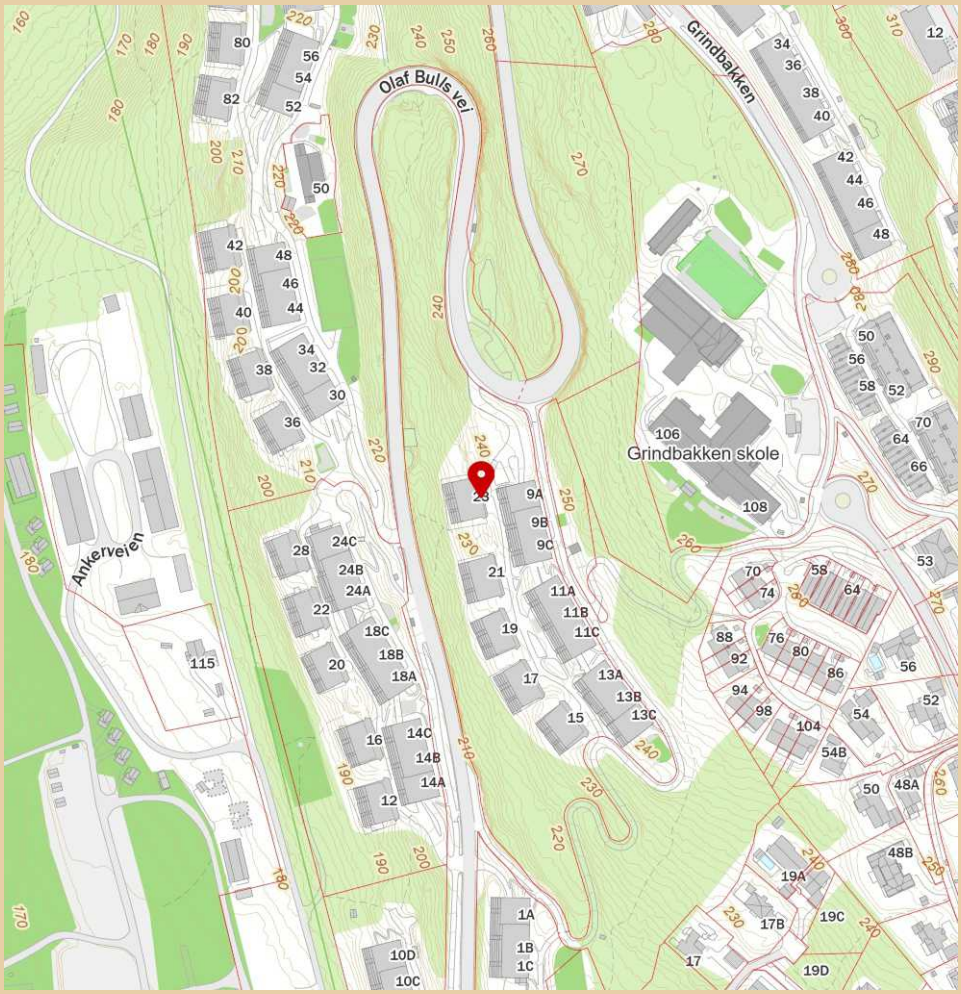
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Olaf Bulls vei 23

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	3 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsly Linje 42, 42N, 45	3 min 0.2 km
Voksenlia Linje 1	19 min 1.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	5 min 0.3 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	11 min
Rema 1000 Arnebråtveien	21 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	4 min
Vitusapotek Røa	4 min
Røa Vinmonopol	5 min

SPORT

Grindbakken skole	7 min
Bogstad camping balløkke	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	28 min
EVO Røa	4 min

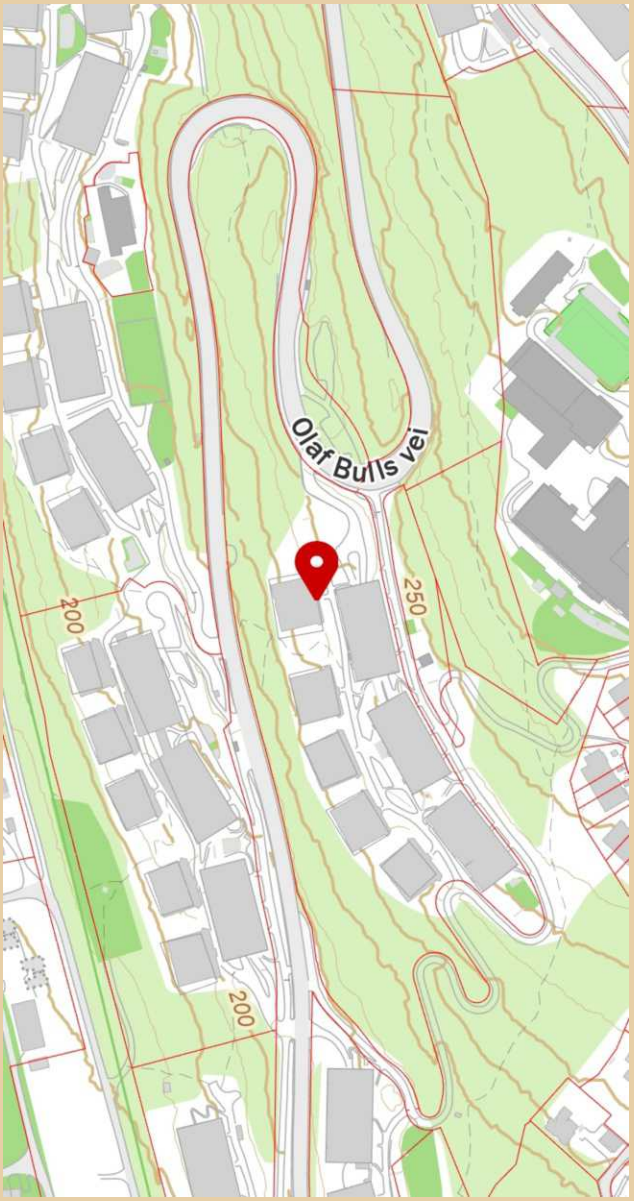
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olaf Bulls vei 23, 0765 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2169, andelsnr. 41 i ÅSLY BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260067

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Elin Haugstulen Winther

Mobil: 955 51 766

E-post: elin.winther@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.
