PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

OLAF BULLS VEI 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Olaf Bulls vei 23,, 0765 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2169

Andelsnummer 117

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 107 m²



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til tilstandsrapporten.

Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25133 **Referansenummer:** BX8557

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass **Vår ref:**

Stian M. Aass
NTF Sertifisert Takstmann / Tømrermester
Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 31 // 0524 Oslo Norge
stian@takstpartner.no // Telefon: 905 92 300
www.takstpartner.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstpartner.no
905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms, opprinnelig 4 roms andelsleilighet i Åsly Borettslag. Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Det opplyses at bad/wc er pusset opp i regi av eier, men årstallet er usikkert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Byggeår er ukjent og det er av den grunn benyttet TEK 97 som er lagt til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad/rammetillatelse.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

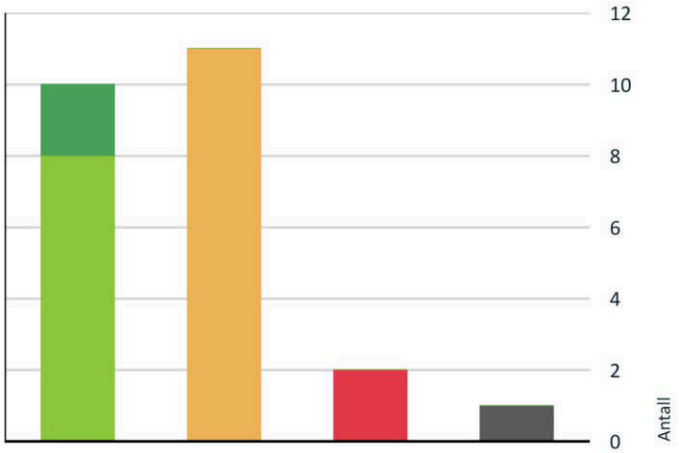
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Et soverom er gjort om til spisestue. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på 2 etasjer og 3 stk. underetasjer som er oppført med bærende betongkonstruksjoner. Leilighetens skillende vegger og etasjeskiller i betong. Utvendige fasader i pusset/malt mur og beiset panel, samt flatt yttertak som er tekket med papp.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer og 3-lags glass fra 2014. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen ut ifra stikkprøveprinsippet. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik fra årstall nevnt i rapporten kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at enkelte vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Dører

Balkong-skyvedør med malte trerammer og 3-lags glass fra 2014, samt entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Årstall på glassfelt i balkongdør er hentet fra stempel i glassrute. Balkongdør kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er ukjent og ikke vurdert av takstmann.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong på ca. 10,6 m² gulvflate med Epoxy på gulv, lys, stikkontakt, utv. bod og adkomst fra stue. Areal på innglasset balkong (BRA-b) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Veggarealet mellom innglasset balkong og øvrig bygningsmasse er tillagt innglasset balkong iht. NS 3940.

Høyde på blomsterkasse er målt til ca. 55 cm. Dybde på blomsterkasse er målt til ca. 80 cm. Åpninger i underkant/rundt blomsterkasse er målt til ca. 13 cm. Høyde og dybde på blomsterkasse skal til sammen være på min. 1,4 meter. Høyde til underliggende balkong/terrasse/terreng er målt til ca. 2,61 m.

Fallforhold på balkonggulv er ikke vurdert da balkongen er innglasset.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av avvik i anbefalt fallsikring/rekkverksløsning på balkong/terrasse.

Sintef 536.114 rekkverk:
Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassa må være minst 0,6 m over gulvet. Fri åpning under kassa må være høyst 100 mm. Summen av høyden over gulvet og dybden på kassa (h + d) må være minst 1,4 m.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av åpninger i rekkverk/underkant blomsterkasse som ikke er barnesikret i henhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet iht. Forskrift til avhendingslova § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende.

TEK 17 § 12-15: Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av usikkerhet vedrørende konstruksjonsoppbygning av terrassedekke mot underliggende boligrom og at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke mulig for takstmann og kontrollere om konstruksjonen har ventilering eller lufting da konstruksjoner er bygget igjen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For at punktet balkong/terrasse skal få endret tilstandsgrad må fallsikring/rekkverksløsning/blomsterkasse være iht. dagens forskrifter. Endring av dimensjon på blomsterkasse på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Ikke tilstrekkelig dimensjon på blomsterkasse kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn tilstede.

For at punktet balkong/terrasse skal få endret tilstandsgrad må rekkverk med for store åpninger endres iht. dagens forskrifter. Krav til åpninger i rekkverk på balkong/terrasse har ikke tilbakevirkende kraft og er ikke noe som må utføres. Dagens forskrift stiller strengere krav en tidligere forskrifter på dette punktet. Rekkverk med for store åpninger fungerer, men kan allikevel medføre fare for liv og helse. Det anbefales årvåkenhet ved bruk, spesielt med barn tilstede.

Det anbefales på generelt grunnlag å innhente informasjon/dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning av terrassedekke mot underliggende boligrom.

TG 1 Utvendig solavskjerming

Utvendig solavskjerming består av elektrisk markise på balkong. Markise er ikke funksjonstestet, det er ikke opplyst om feil eller mangler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv består av malt betonggulv, eikeparkett, teppe og laminat.

Overflater vegg består av tapet og malt tapet.

Overflater himling består av malte flater.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis bruksslitasje på parkett i entré og malt betonggulv i bod, samt stedvis løs tapet på et soverom. Elles normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det må alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1. Overflater med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Stue:
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 13 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Kjøkken:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 15 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i eldre bygg setninger i grunnen som påvirker bygget, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Setningsskader i bygninger oppstår når grunnen under fundamentet synker eller beveger seg. Når fundamentet beveger seg, kan det føre til sprekker i bygningsmaterialer, samt føre til at dører og vinduer kan bli vanskelig å åpne og lukke.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon fra eier/borettslag/sameiet på sikring av boligen mot radon, eller målinger. Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig ved nedbryting av uran i jord, stein og vann. Gassen er usynlig, luktfri og smakløs, og kan sive opp fra bakken og samle seg i bygninger, spesielt i kjellere og førsteetasjer.

Det opplyses på borettslaget hjemmeside følgende: Alle leiligheter over anbefalt grense har nå (pr 2019) fått installert mottiltak og målinger viser at alle leiligheter i borettslaget er under anbefalt grense for radon.

Radon:
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³.. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Boliger i underetasje/kjeller til og med 2. etasje bør måles.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er av type 3-speils profilerte innerdører i eik. Slette dører til bad og wc.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av dør/dører som tar/subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør/dører må justeres for å få tilstandsgrad 1. Innvendig dører med avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

TG 1 Fast inventar, generelt

Garderobeskap i entré og gang til bad, hyller og garderobeskap i bod, skyvedørsgarderobe på et soverom, samt veggskap på et soverom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses at bad/wc er pusset opp i regi av eier, men årstallet er usikkert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Byggeår er ukjent og det er av den grunn benyttet TEK 97 som er lagt til grunn for vurderinger gjort av fallforhold på badegulv. Det er ikke kontrollert i kommunen opp i mot evt. byggesøknad/rammetillatelse.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate himling består av malte flater.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av vindu i våtsone på bad/wc. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Vindu på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt på vindu er utført korrekt og vindu er beskyttet mot sprut. Standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis riss i fuger rundt fliser. Sprekk/riss i fuger rundt fliser i våtrom har liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Tilstandsgrad er satt på grunn av visuell betydning.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Andre tiltak:

For å kunne endre tilstandsgrad så må fuger med riss/sprekkdannelser skiftes ut. Utskifting av fuger i våtrom må utføres av en autorisert fagperson, og med dokumentasjon på arbeid som er utført. Riss/sprekker i fuger kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, håndverkerfeil eller lignende. Riss/sprekker kan også indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er ikke kjent for takstmann konstruksjonsoppbygging i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på vindu i våtsone, det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge dette. Ikke tilfredsstillende overgang mellom smøremembran og utforing/lister på vindu i våtsone kan føre til vannskade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å beskytte vindu, og/eller bytte vindu til fuktbestandige materialer. Sprutsikring av vindu i våtsone er ivaretatt av dusjvegg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 15 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjnisje. Det er målt 11 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist ved wc. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 4-22 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 7 mm.

TEK 97 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel/dør, evt. topp membran ved terskel/dør iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Høyde på evt. membranoppbrett ved terskel/dør er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. Målinger er gjort fra flis ved terskel.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av stedvis bom i fliser. Bom i flis vil si manglende vedheft mellom flis, flislim og underlag.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett av membran ved terskel/dør etableres, eller dokumenteres. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskel/dør kan føre til at vann kan trenge inn under dørkarmen, videre inn i konstruksjonen og mot tilstøtende rom.

For å få endret tilstandsgrad må fliser med bom/manglende vedheft til underlaget må tas opp og legges på nytt. Grunn til at det er bom i fliser kan være at fliser er lagt med for tørt flislim, eller at det er bevegelse i underlaget. Det er større risiko for at fliser sprekker når det er hulrom under flisen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk m/klemring og synlig tettesjikt i hovedsluk, ikke synlig oppbrett av tettesjikt ved terskel. Det er ikke sluk i dusjnisje, kun laget et sluk i støp som er forsøkt smurt med smøremembran.

Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser. Utførelsen av membran rundt hovedsluk er uoversiktlig og ikke dokumentert. Det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Vær oppmerksom på at konstruksjon hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet. Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke fagmessig utførelse av "sluk"/føring av vann fra dusjnisje til hovedsluk.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av mangelfull tetting rund rørføringer i våtsone under servant.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Membran hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader. Det anbefales en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater for bad hvor membransjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

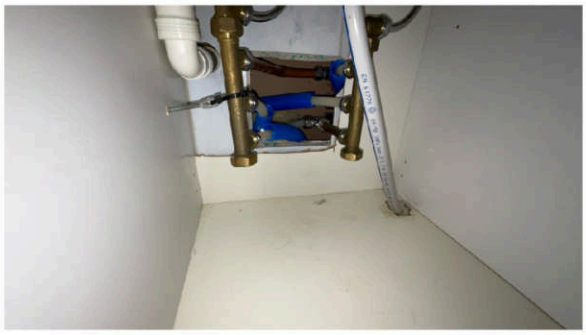
Sluk hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, plast- og støpejernsluk forvitrer over tid. Hvis sluket er laget av metall, kan det bli utsatt for rust eller korrosjon. Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom gulvkonstruksjon. Sluk må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Ved en evt. renovering av baderommet, påse at alle forhold som membran/tettesjiktet, sluk, røranlegg og lignende dokumenteres.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.

Mangelfull tetting rundt rørføringer i våtsone under servant må utbedres. Det kan oppstå en fare for fukt ut i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. lekkasje fra vanninstallasjoner. For at bygningsdelen skal få en endret tilstandsgrad så må det utføres tiltak som å påføre membran/mansjetter og silikon rundt rørføringer.

Kostnadsestimat er kun vurdert for avvik med tilstandsgrad 3. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med avvik. Faktiske kostnader for retting av avvik kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av vegghengt wc, servant m/underskap, overskap m/speilfronter og overlys, inn-/utadslående dusjdør og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av ikke synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon til innebygget sisterne for vegghengt wc.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avrenning fra kasse til vegghengt wc må etableres, eller dokumentasjon på avrenning som ivaretar forskriftskrav må fremlegges for å kunne endre tilstandsgrad. Hvis det oppstår en lekkasje inne i kassen, kan vann hope seg opp uten mulighet for avrenning. Dette kan føre til skjulte fuktskader på vegger og gulv.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Ventilasjon

Bad har ingen ventilasjon/avtrekk som er ført over tak, kun ventil i vegg til tilstøtende wc, samt spalteventil i vindu og vindu som kan åpnes. Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av manglende avtrekk/ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport

Det må monteres mekanisk ventilasjon på våtrommet for å kunne endre tilstandsgrad. For mye fuktighet i et våtrom kan gi optimale forhold for mugg og sopp. Dette kan skade bygningsmaterialer og føre til dårlig inneklima.

Kostnadsestimat er kun vurdert for avvik med tilstandsgrad 3. Estimatet er satt etter en enkel vurdering for å gi en indikasjon på kostnader forbundet med avvik. Faktiske kostnader for retting av avvik kan overstige estimatet da det ikke er foretatt en fullstendig kalkyle. Estimatet må ikke forveksles med et prisoverslag/kalkyle fra en håndverker og er ikke juridisk bindende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mellom våtrom/våtsone og tilstøtende rom iht. forskrift til avhendingslova på grunn av manglende tilgang til veggkonstruksjon. Manglende tilgang skyldes kjøkkeninnredning, garderobeskap, eller annen innredning som er plassert inntil vegg. Direkte adkomst til vegg er vesentlig for å kunne foreta en kontroll/vurdering om vegg inneholder vannrør, elektriske rør, eller bærende stendere/konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte fronter i eik, laminat benkeplate m/fliser over, dobbel oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål, integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt 2 stk. frittstående kjøl-/fryseskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål. Tilluft på kjøkken er ivaretatt med ventil/spalteventiler i vinduer. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kokesone på kjøkken.

- Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det må etableres forsert avtrekk fra kokesone iht. forskrifter for å kunne endre tilstandsgrad. Manglende forsert avtrekk over kokesone vil føre dårligere inneklima da matos/lukt kan spre seg i boligen, samt økt luftfuktighet spesielt ved koking.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte med føringer til sentralt ventilasjonsanlegg/yttervegg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av frittstående wc, servant m/underskap, oversksp m/speilfronter og overlys, samt dusj m/forheng. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Toalettrom er ikke betegnet som bad på grunn av at det er krav til sluk i gulv på våtrom. Rommet tilfredsstiller heller ikke krav til tettesjikt. Det er allikevel utført hulltaking i vegg mot dusjnisje på grunn av at det dusjes rett på vegg. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS2 i trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand. Ved hulltaking så ble det oppdaget at det ikke er noe plate på innsiden av veggen under dusjkaret. Det anbefales å benytte evt. dusjkabinett på toalettrom hvis rommet skal fortsatt brukes til dusj.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere PVC/rør-i-rør vannsystem.

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin. Rør-i-rør vannsystem er ikke komplett med vannskap, kun vannrør med utenpåliggende varerør.

Wc:
Skjulte vannrør i kobber.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via servantskap. Rør-i-rør vannsystem er ikke komplett med vannskap, kun vannrør med utenpåliggende varerør.

Stoppekran er lokalisert på wc og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for originalt røranlegg i kobber (tilførselsrør) er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre vannrør er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

For å få endret tilstandsgrad må eldre vannrør byttes. Eldre vannrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

TG 2 Avløpsrør

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre avløpsrør er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

For å få endret tilstandsgrad må eldre avløpsrør byttes. Eldre avløpsrør er mer utsatt for å lekke eller briste. Dette kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner/bygningsdeler.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon på wc og kjøkken, ventil i vegg, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Skru-hovedsikringer, ellers automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982 Det er ukjent for eier når det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert. Årstall som er satt inn i rapport er byggeår for bygget. Det er mulig at det er gjort utbedringer/oppgraderinger i ettertid, men dette er det ikke noe dokumentasjon på. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastsette årstall på det elektriske anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Nyere sikringer i sikringsskap. Foreligger ikke samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er av eldre og nyere dato. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

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

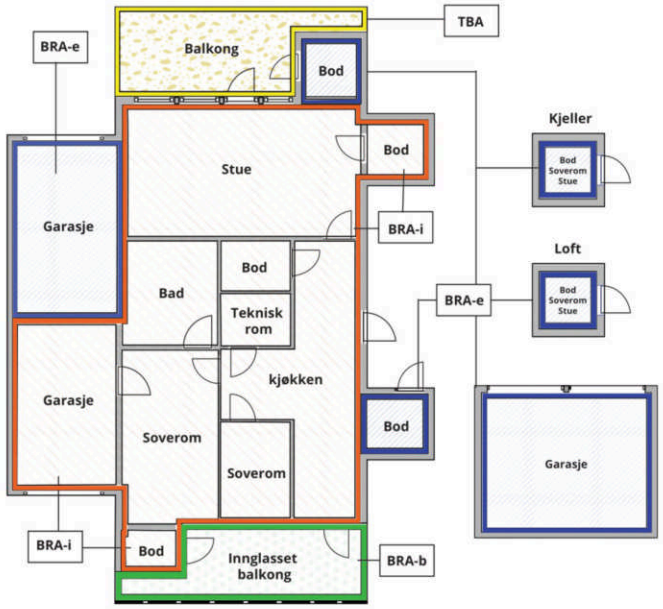
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
2. etasje	107		12	119	
SUM	**107**		**12**		
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Gang, Gang, Bad/wc, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Soverom, Bod		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 104,8 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som BRA-b. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes. Gulvarealet på innglasset balkong er på ca. 10,6 m². Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for innglasset balkong iht. NS 3940 à 2023. Bod på innglasset balkong på ca. 2,2 m² BRA-i, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023. Veggarealet mellom bod på innglasset balkong og øvrig areal i boligen legges til arealet for boligen (BRA-i) iht. måleregler i NS 3940.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen består av flere skråvegger og det er vanskelig å få gjennomgående mål og referansepunkter. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Et soverom er gjort om til spisestue. Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	101	18

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Vegger mellom bod og øvrige rom er medtatt som S-rom iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2014.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Happytom Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2169		0	27665.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olaf Bulls vei 23

Hjemmelshaver
Åsly Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
22025/Åsly Borettslag	950445815	22025	OBOS på tlf. 22 86 55 00	Jutta Brigitte Waltraud Christiansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
117

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms, opprinnelig 4-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens 2. etasje av 2 etasjer og 3 stk. underetasjer. Leiligheten består av entré, bod, 2 stk. gang, bad/wc, wc, 2. stk. soverom, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til vestvendt innglasset balkong med gulvareal på ca. 10,6 m².

Leiligheten har tapet og malt tapet på veggoverflater, malt betonggulv, eikeparkett, teppe og laminat på gulv, kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte fronter i eik og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med noe bruksslitasje på innvendig bygningsmasse og stedvis overflatebehandling/modernisering må påregnes ved et eierskiftet.

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasje. 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. Ellers gateparkering etter stedets regler.

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter og ligger i bydel Vestre Aker. For informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på borettslagets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Siste hjemmelsovergang

År
1988

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	565521			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.06.2025		Fremvist		Nei

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251017

Selger 1 navn
Happytom Christiansen

Gateadresse
Olaf Bulls vei 23

Poststed	Postnr
OSLO	0765

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jutta Brigitte Waltraud Christiansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1982

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 91606235

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251017

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Finner ikke opplysninger om hvilket firma som ble benyttet. Men det er utført av kyndig firma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble bygget dusj med fliser. Eier har alltid vært grundig på å benytte fagfolk slik at en jobb ble utført proffesjonelt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført av firma, har ikke funnet papirene og godkjenning i skrivende stund

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrasse er innglasset. Gulv har blitt reparert og varmekabler fjernet. Ingen lekkasjer fra terrasse inn i bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har sørget for felles el-kontroller

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 40251017

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var et tilfelle med maur i en annen leilighet, og brl sørget for at alle leiligheter undersøkt. Ingen problemer i denne leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251017

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

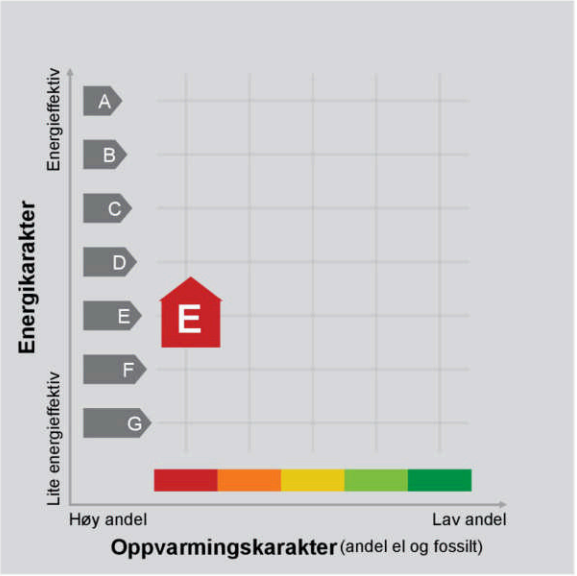
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Happytom Christiansen	ba0d1ff2b7efde8fae43c5 97aeb9253512b5b2f9	22.05.2025 13:58:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251017

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

ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 23
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2169
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80871481
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-124348
Dato	22.05.2025
Innmeldt av	Boligenergi AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olaf Bulls vei 23	80871481	H0201	0	0	117

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	70 m²
Areal tak	107 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	246 m³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	57,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.6.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Boligenergi AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	102,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	168,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 284 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	170,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 410 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	170,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 284 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 284 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 284 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Privatmegleren Renommé As
v/Håkon Bjerke Thronæs
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

8542560 545/22025 22.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.05.2025.

Boligselskap:	545 Åsly B/l
Organisasjonsnr:	950.445.815
Andelseier:	Jutta Brigitte Christiansen
Leieobjektnr:	22025
Adresse:	Olaf Bulls Vei 23, 0765 OSLO
Andelsnummer:	117
Borettsinnskudd:	kr 228.400,–
Hjemmeside:	http://aslyborettslag.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 565521.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 7,26 % fra 01.02.25.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98207665991	A	10.988.732,-	17 år 8 md.	12		Flyt	5,42%
* OBOS07-98208365290	A	55.846.095,-	22 år 2 md.	12		Flyt	5,42%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.716,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.737,-
Eiendomsskatt	365,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS03	614,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.708,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	188,-	25.760,-	2.958,-	459.054,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS03-98207665991	82.491,-	606,-
* OBOS07-98208365290	371.928,-	2.410,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 455.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Trond Korssjøen Berget Olaf Bulls Vei 21, 765 OSLO, e-post: trond@moster.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



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.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 19:00, Grindbakken skole, Musikkrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Touchcom
9. Beredskapslager
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av medlemmer til valgkomité
13. Valg av delegert 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 Ellen Marie Indahl Randli som møteleder.

Forslag til vedtak
Ellen Marie Indahl Randli velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ellen Marie Indahl Randli foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. 0545 Åsly BL.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. Hovseter Vaktmestersentral Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

Sak 8

Touchcom

Forslag fremmet av:
Arvid A. Eskild, Olaf Bulls vei 13 B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Usikker på om dette er en sak til GF eller ei, men her kommer jeg med et hjertesukk fra meg!

Vi har i lengre tid opplevd problemer med å få kontakt med touchcom. De bruker helt enormt med tid på å svare ut enkle henvendelser om å legge til et navn på tablået i OB13B. Vi opplever at dette er ekstremt tidkrevende og belastende for oss som beboere all den tid en enkel innleggelse av et navn på en beboer ikke blir besvart eller gjort noe med. Hverken touchcom eller styret har svart opp våre henvendelser (som gjengitt i vedlegg). Det tok over 3 måneder før vi fikk svar fra Touchcom (forøvrig det eneste svaret vi har mottatt), og da presterte de å registrere feil navn. Når vi nå forsøker å få dette korrigert, blir vi igjen møtt med radiostillhet både fra styret og Touchcom. I siste eposter vi sendte til touchcom fikk vi i tillegg melding om at mottakeradressaten ikke lenger eksisterte (mail notification failure). Har forsøkt å få kontakt flere ganger igjen i ettertid, uten hell.

Nå MÅ jo noen komme på banen.

Er det virkelig slik vi ønsker å ha det med våre leverandører som vi har betalt store summer til for installasjon og håndtering av ringetablåene våre?

Vi må ha på bordet løsninger fra Styret på disse problemene og de må komme på banen når noen ikke blir besvart. Styret står tross alt som mottaker de også, av alle disse epostene.

Er tiden moden for å se på valg av andre leverandører? Hva har styret gjort for å få bukt med problemene? Gjøres det noen oppfølging fra styret? Leser styret epostene de mottar?

Tenker dette er spørsmål vi ønsker besvart av styret, enten på kommende generalforsamling eller på annen akseptabel måte.

Takker.

Styrets innstilling

Problemene med Touchcom portsystem avtok frem mot sommeren 2024 og driftssituasjonen var noenlunde tilfredsstillende, men respons på henvendelser asly@touchcom.no var dessverre svært varierende.

Dessverre for oss mistet Touchcom en driftsleverandør i Juni 2024 og ingen av våre paneler fungerte. I følge Touchcom berørte dette 20.000 kunder. Det ble da umiddelbart veldig lite respons fra Touchcom etter dette. De lovet å få over Åsly på ny løsning i løpet av sommeren.

Vi har i løpet av siste året, og særlig siden juni/juli-24 hatt store problemer med Touchcom. Responstiden ved feilinnmelding har vært svært lang, og mange fikk ikke svar i det hele tatt. Styret tok grep i september og innførte, i samarbeid med Touchcom, en ny rutine for innmelding av feil. Den besto i at brukere i tillegg til å varsle Touchcom som før, også sendte kopi til styret. Vi loggførte alle feilmeldinger og responstid, og purret på Touchcom ved behov. Resultatet var at det gikk raskere å rette opp feil, men at fortsatt noen måtte vente lenge på svar.

Årsakene til feilene er ifølge Touchcom flere, og ulike. Noen oppganger har hatt større problemer enn andre, pt er det kun en oppgang der det er behov for en noe større justering.

Ytterligere svar på innsendt forslag

Styret erfarer jo også at Touchcom har bedre kapasitet nå, og at de er noe raskere til å utføre oppdragene.

Det er tydelig at enkeltsaker dessverre fortsatt kan gå veldig galt, men styret fortsetter å følge opp Touchcom på samme måte som tidligere beskrevet.

Konkret tar beboer opp feil med mail hos Touchcom:

«Fikk vi i tillegg melding om at mottakeradressaten ikke lenger eksisterte (mail notification failure) Kan det stemme?»

Det stemmer at var en periode på en ukes tid at Touchcom hadde feil med mailen. Det ble rettet opp.

Konkret tar beboer opp svartid på eposter.

«Styret er ikke raske nok til å svare på e-poster.»

Dessverre har de fleste styremedlemmer fulltidsjobb og andre engasjementer. Hvis årsmøtet ønsker å fulltidsansette noen for å sørge for raskere respons, er dette opp til årsmøtet, men budsjettet for 2025 har ikke rom for dette.

Tidligere styrer og nåværende har i større og større grad satt opp tjenesteleverandører slik som Touchcom for å kunne ha bedre muligheter for støtte for beboerne. At Touchcom det siste året ikke på noen måte har bidratt med å lette beboernes eller styrets belastning er det enkelt å se.

«Er det virkelig slik vi ønsker å ha det med våre leverandører som vi har betalt store summer til for installasjon og håndtering av ringetablåene våre?»

Touchcom kom ut som den billigste løsningen sammenliknet med alla andre leverandører i den prosessen styret hadde. Den nærmeste leverandøren var dobbelt så dyr, og med vesentlig mindre funksjonalitet. Kun en enkel videoløsning som et vanlig callinganlegg, punkt til punkt. Ingen fjernåpning av dør via telefon, ikke digitalt panel ved inngangsparti, ingen brikker for å åpne døren.

Styret gjennomførte en grundig prosess med valg av Touchcom, med besøk hos Touchcom og en referansekunde i nærheten. Dessverre avdekket ikke det i tilstrekkelig grad den manglende evnen til leveranse som nå har blitt åpenbar.

«Er tiden moden for å se på valg av andre leverandører?»

Styret har gjentatte ganger vurdert dette og blitt spurt det samme fra mange beboere.

For det første er det rimelig å anta at det ikke er noe å hente økonomisk fra Touchcom. Fremmer vi eller andre kunder økonomiske krav mot Touchcom vil selskapet antakelig forsvinne. De ansatte jobber allerede i dag for flere merkevarer.

For det andre vil et erstatningssystem fra en mer profesjonell aktør antakelig i dag komme på mer enn det konkurrentene kostet da Touchcom ble valgt. Et optimistisk anslag vil være i størrelsesorden 1,5 til 2 millioner. Antakelig med mindre tilgjengelig funksjonalitet enn Touchcom. Det er heller ikke satt av rom for dette i budsjettet for 2025.

Styret har vurdert det slik at vår billigste og beste vei fra sommeren 2024 og fremover er å forsøke å forbedre tjenestenivået til Touchcom, noe vi til en viss grad har oppnådd.

Touchcom har helt siden starten snakket om mulighet for oppkjøp fra større aktører, og en slik løsning vil mest sannsynlig forbedre tjenestenivået på den løsningen vi har, da de i dag sliter med for lite ressurser.

Et brudd med Touchcom vil også antakelig også føre til tap av de tjenestene vi har, og vi vil stå uten porttelefoner i en periode.

Styret innstiller derfor på at vi fortsetter arbeidet med å følge opp Touchcom og ikke utreder kostbare alternativer.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling vedtas

Sak 9
Beredskapslager

Forslag fremmet av:
Elisabeth Grundt, Olaf Bulls vei 9C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag:

1. Har borettslaget tenkt å ha et rom for beredskapslager, særlig med tanke på vann? Vi som dessverre ikke har kjellerbod må lagre det i bodene ute, og det frøs i vinter.

2. Er det eventuelt mulig å bygge en/to boder under nr. 9 hvor det står et preppestativ for ski? Tror ikke det er så mange som benytter seg av den.

Styrets innstilling

Alle leiligheter ble i sin tid bygget med bod. For de som ikke har bod i bodanlegg, ble det bygget boder i leilighet. Mange av de bodene som tidligere var inne i leilighetene har av eiere senere blitt bygget inn i boligenes areal som en del av boligen. Dermed har mulighet for varm bod blitt fjernet av beboere for disse leilighetene.
I sum har veldig mange tilgang til å ha beredskapslager i varm bod. For bygget Olaf Bulls vei 9 har 24 av 28 leiligheter bod i bodanlegg. Styret ser ikke at dette skal løses som et felles anliggende.

Området ved oppgangen til Olaf Bulls vei 9A er til felles bruk. Ved oppgang B og C er dette benyttet til felles lagring av sykler og hageredskap. Ved oppgang A har beboere i flere oppganger gått sammen og blitt enige om å bruke dette fellesområdet til skismøring.

Styret innstiller derfor på at det ikke gjøres tiltak for å bygge felles beredskapslager, da det ikke finnes noen egnet plass til dette og ikke anses som et felles problem.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tillitsvalgte til styret, OBOS generalforsamling, valgkomité samt delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral.
Se valgkomiteens innstilling for kandidater.

Roller og kandidater

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

- Trond Korssjøen Berget

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

- Christian Hofmeier
- Joachim Blicher

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Langmyr
- Emil Bull
- Renata Oliveira
- Tobias Viken

Vedlegg

1. Aŝly_BL_Valgkomiteėns_innstilling 2025.pdf

Sak 11

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 12

Valg av medlemmer til valgkomité

Innstilling
Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Sigrid Gjøtterud
- Siv Carlsson

Sak 13

Valg av delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

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

Roller og kandidater

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

- Trond Korssjøen Berget

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

- Christian Hofmeier

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Brede Strengen	Olaf Bulls Vei 9B
Nestleder	Christian Hofmeier	Olaf Bulls Vei 13A
Styremedlem	Mona Kristin Arctander	Olaf Bulls Vei 21
Styremedlem	Siv Carlsson	Olaf Bulls Vei 9B
Styremedlem	Marianne Hjertaas	Olaf Bulls Vei 23
Varamedlem	Daniel Adelsteen Haug	Olaf Bulls Vei 15
Varamedlem	Tobias Viken	Olaf Bulls Vei 21

Varamedlem Daniel Adelsteen Haug flyttet høsten 2024, og trakk seg fra styret til nyttår 31.12.24.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:	Jan Brede Strengen	Olaf Bulls Vei 9B
Varadelegert	Siv Carlsson	Olaf Bulls Vei 9B

Valgkomiteen

Trond Berget	Olaf Bulls Vei 21
Sigrid Marie Gjøtterud	Olaf Bulls Vei 21

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert:	Jan Brede Strengen	Olaf Bulls Vei 9B
Varadelegert	Siv Carlsson	Olaf Bulls Vei 9B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har e-post asly@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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.

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

Styrets arbeid
Styret har i løpet av perioden avholdt 11 ordinære styremøter foruten et digitalt regnskapsmøte med forretningsfører i OBOS. På styremøtene stiller også vararepresentantene på regulær basis.
Vi har også avholdt (fysisk generalforsamling) 23.05.2024 med etterfølgende konstituerende styremøte.

Oppgradering av de framskutte varmtvannsberederne ble ferdigstilt høsten 2024, etter skifte av rørlegger, med gode resultater. En del driftsforstyrrelser jobbes det fortsatt med, men fra de beboere som har gitt tilbakemelding fungerer varmtvann nå bedre enn tidligere. De nye fremskutte berederne gir også innsparing totalt på strøm.
På grunn av de økte kostnadene måtte styret våren 2024 øke lån med ytterligere 3 millioner.

Vannmåling er nå etablert for hele Åsly fra mars 2025, og dette fører til større innsparinger enn antatt, og prosjektet vil lønne seg på under 1 år.

Problemene med Touchcom portsystem avtok frem mot sommeren 2024 og driftssituasjonen var noenlunde tilfredsstillende, men respons på henvendelser asly@touchcom.no var dessverre svært varierende.

Dessverre for oss mistet Touchcom en driftsleverandør i juni 2024 og ingen av våre paneler fungerte. I følge Touchcom berørte dette 20.000 kunder. Det ble da umiddelbart veldig lite respons fra Touchcom etter dette. De lovet å få over Åsly på ny løsning i løpet av sommeren.

Vi har i løpet av siste året, og særlig siden juni/juli-24 hatt store problemer med Touchcom. Responstiden ved feilinnmelding har vært svært lang, og mange fikk ikke svar i det hele tatt. Styret tok grep i september og innførte, i samarbeid med Touchcom, en ny rutine for innmelding av feil. Den besto i at brukere i tillegg til å varsle Touchcom som før, også sendte kopi til styret. Vi loggførte alle feilmeldinger og responstid, og purret på Touchcom ved behov. Resultatet var at det gikk raskere å rette opp feil, men at fortsatt noen måtte vente lenge på svar.
Årsakene til feilene er ifølge Touchcom flere, og ulike. Noen oppganger har hatt større problemer enn andre, pt er det kun en oppgang der det er behov for en noe større justering.

Bærekrafts- og vedlikeholdsgruppen har arbeidet med å innhente tilbud fra fire ulike leverandører. Etter en grundig vurdering ble Asplan Viak valgt som samarbeidspartner for videre arbeid. Det er også innvilget tilskudd fra Enova, noe som gir prosjektet et solid økonomisk fundament. Utskifting av avtrekksviftene på taket – fra tidsstyrte til trykkstyrte vifter – slik det ble omtalt på forrige årsmøte, er foreløpig utsatt grunnet andre prosjekter som har krevd både tid og ressurser.

For detaljer om overstående henvises til Vibbo Nyheter / Oppslag / Vedlikehold (under Temaer).

Økonomi
Åsly borettslag la et budsjett for 2024 som forventet lavere renter i løpet av året og mulighet for å reforhandle kostnader mot underleverandører. Dette ble jo ikke utfallet av året.
I tillegg viser borettslagets økonomi for 2024 et tydelig avvik fra opprinnelig budsjett, hovedsakelig som følge av en større utgift knyttet til varmtvannssituasjonen i de nedre blokkene. Denne posten, som inkluderte utskifting av varmtvannsberedere, montering av vannmålere og rørfornying, beløp seg til ca. 3,2 millioner kroner, og forklarer hovedtyngden av kostnadsavviket.
Tilsvarende måtte låsesystemet skiftes, iLoq ble installert av Oslo Låsservice med en investering på ca 600'000.

Husleien ble satt opp med 10% i januar 2024 av forrige styre.

Generelt har borettslaget en sunn økonomi med husleie og gjeldsgrad på nivå med, eller litt høyere enn, tilsvarende borettslag i nærheten. Ved sammenligning av husleie er det viktig å huske at styret har valgt å ikke gå for avdragsfrihet på lån som flere nærliggende borettslag har gjort.

Den ordinære driften for 2024 ble som budsjettert på de fleste poster, med unntak av følgende poster:

- **'Drift og vedlikehold'.** Gikk ca 3.942.000 over budsjett noe som i hovedsak skyldes merforbruk VVS på ca 3,2 millioner og nøkkelsystem på ca 600'. Det tilkom større kostnader enn budsjettert for vedlikehold av grøntarealer (Drift/vedlikehold utvendig anlegg), dette var i henhold til styrebeslutning.
- **'Kommunale avgifter'.** Viser et avvik på kr 245 000, dette skyldes eiendomsskatt som aldri blir budsjettert, og viderefaktureres direkte til hver enkelt leilighet. Vann- og avløp- og renovasjonsavgift traff på budsjett dette året. Oslo Kommune kom dette året ikke med overraskelser i forhold til varsling høsten 2023. Det er fortsatt i hovedsak vann og avløp som stiger raskt, og vil fortsette med det framover.
  På vann og avløp ble det i 2024 fortsatt budsjettert med stipulert-/sjablong-vann- og avløpskostnad, selv om vannmålere ble installert mot slutten av 2023. På grunn av forsinket godkjenning fra kommunen – som først ble gjennomført tidlig i 2025 – ble overgangen til faktisk målt forbruk utsatt. Etterbetaling for hele perioden er varslet av kommunen, men dette er ikke bokført i regnskapet for 2024, og vil håndteres i 2025.
- **'Andre driftskostnader'.** Ble ca kr 207 000 over budsjett, de økte driftskostnadene på trappevask, vaktmester osv ble varige. Det var lagt opp til en reduksjon i disse kostnadene i budsjett for 2024.

- **'Innkrevde Felleskostnader'** ble ca kr 1 258 000 høyere enn budsjettert fordi forrige styre så at renteøkningene ble varigere enn det Norges Bank og markedet forutså høsten 2023 og forrige styre hevet derfor husleien i januar 2024. Med det varige rentenivået ble finanskostnadene høyere enn budsjettert med kr 423 000. Eiendomsskatt gir også økning på inntektssiden tilsvarende som omtalt under Kommunale avgifter.

Andre relevante poster til informasjon:

'Energi og fyring'. Traff på budsjett. Har hatt store variasjoner de siste årene.
'Ladeinntekter EL-BIL'. Står som 0 i regnskapet, disse inntektene blir fortsatt feilført hos OBOS og står under 'Innkrevde felleskostnader- Strøm motorvarmere med kr 231 000 innbetalt.

Avvik på driften når det ses bort fra de ekstraordinære kostnadene på VVS i 2024, ble ca kr 400 000 i minus.
Budsjettet for 2025 ble lagt med forutsetning om at vi ikke vil få reduksjon i driftskostnader eller renter i 2025, med unntak av vann og avløpsavgift som det er planlagt reduksjon på fra og med 2. kvartal 2025.
De ekstraordinære kostnadene for VVS gir oss et negativt resultat på 2,7 millioner og et avvik i forhold til budsjett på 3,4 millioner.

Som følge av presset likviditet på høsten, ble det besluttet å utvide borettslagets kontokreditt med én million kroner for å sikre løpende betalingsevne. Dette var nødvendig for å håndtere utgifter knyttet til nevnte ekstraordinære kostnader.

Styret har en målsetning om egenkapital i overkant av 10 % av driftsbudsjett (tilsvarer ca. 1 millioner NOK) som er normen for borettslag av vår type.
For 2025 er det budsjettert med et nullbudsjett etter avdrag på lån for å belaste beboere minst mulig.
Husleien ble økt i februar 2025 for å dekke dette budsjettet.

Overgang til vannmålerbasert avgift på vann og avløp var estimert til å spare oss for ca. kr 800 000 for et helt år, noe som skulle gi overskudd på ca. kr 600 000 for de tre siste kvartalene. Det ser ut i 2025 som om kostnadsreduksjonen på denne investeringen vil bli enda bedre og dermed gir oss mulighet til et overskudd for 2025.

Styret har en forutsetning om at det ikke blir rentenedsettelser før eventuelt sent i året, om i det hele tatt.

Det er styrets mål å holde husleien uforandret gjennom resten av 2025 hvis ikke uforutsette hendelser endrer på forutsetningene for budsjettet og driften.

Bemerk at finansutgiftene for LÅN-2-Betong ikke framkommer på husleiefaktura, her vises bare finanskost for LÅN-1-Vinduer. Kapitalkostnadene på fakturaen er en del av 'Felleskostnader', men alle renter og andel fellesgjeld er spesifisert på årsoppgaven fra OBOS (for skattemeldingen).

Styret har via OBOS i 2024 innkrevd eiendomsskatt for kr 236 506 på vegne av Oslo Kommune.

Vedlikehold
Vedlikeholdsaktiviteter i 2024 besto av vannsituasjonen i de nedre blokkene og skifte av låssystem. Vannsituasjonen er beskrevet i detalj på Vibbo og gjennomgås ikke her.

Se detaljert oversikt over hva som ble gjort seinere i dette skrivet samt en total historisk gjennomgang på Vibbo (under Temaer/Vedlikehold).

Annet
Vi ønsker velkommen alle nye andelseiere og deres husstander siste år. Styret takker alle beboere og andelseiere som har bidratt til å holde det pent og hyggelig her på Åsly, og gjort sitt til godt samhold og meget god trivsel hos oss.

Vi takker også Hovseter Vaktmestersentral for godt samarbeid også i år.

Vi gjennomførte vårens dugnad 7. mai. Siden vi har god hjelp av vårt gartnerfirma Grønt & Rent og Hovvakt til å holde uteområdet i orden, var det ikke behov for høstdugnad. Det vil antagelig ikke bli gjennomført høstdugnader heretter.

Første søndag i advent gjennomførte vi adventarrangementet med juletre-lyssetting, julemusikk og servering.

Styret orienterer om aktuelle saker ved aktiv bruk av Vibbo noe som har ført til en mye bedre interaksjon med beboerne. Informasjons-skriv og oppslagstavler er mindre brukt og da stort sett til 'formelle' beskjeder (Generalforsamling, valg o.l.)
I spesielle tilfeller, f.eks. behov for øyeblikkelig å stenge vann eller ta strømmen, brukes sms-varsel til de som har godkjent dette.

Dersom det skulle være noe dere savner, eller tiltak dere ønsker at vi skal vurdere eller ytterligere informasjon dere ønsker å få av, eller gi oss, er dere hjertelig velkomne til å kontakte oss. Se Vibbo for kontaktinformasjon, eller bruk styrets postkasse ved gjestegarasjen under blokk 9 (ved papirinnsamlingen). Styret oppfordrer alle til å bruke Vibbo aktivt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 12 837 419.
For andre inntekter se note 3.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 11 840 308.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold enn forutsatt.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 2 761 690 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2024 kr – 421 345 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2025.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 660 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke planlagt for større vedlikehold i inneværende år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Styret regner med at overgang til vannmåling i stedet for sjablongavregning basert på areal vil kunne motvirke den sterkt økende vann og avløpsavgiften som kommer de neste årene.
Eiendomsskatten følger egne satser, disse er uendret, men generell prisstigning fører til høyere eiendomsskatt og lavere innslagspunkt (ca 70 kvadratmeter).

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring
Forsikringspremien for 2025 har økt med kr 66 409. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åsly B/L.

Lån
Åsly B/L har to lån i OBOS-banken. Begge lånene har nominell flytende rentesats på 5,42 % per april 2025 og blir belastet månedlig. Åsly Borettslag har valgt annuitetslån som gir en forutsigbar belastning for alle beboere.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2025 øker med 4 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 7,26 % økning av felleskostnadene fra 01.02.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Regnskap med balanse for sameiet legges ved som vedlegg til orientering.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565521. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Vedlikeholdshistorie 2024

- Skifte av nøkkelsystem til iLoq med Oslo Låsservice, da det gamle nøkkelsystemet fra Ving ikke lenger var beskyttet og nøkler kunne kopieres fritt.
- Oslo Låsservice har vært brukt for å skifte låsvridere som har løsnet og gått rundt etter skifte av nøkkelsystem.
- Satt opp fremskutte beredere i Olaf Bulls vei 15, 17, 19 og 21. Disse ble koblet til strøm i august 2024 og nedre berederrom ble bygget ned høsten 2024. Nye beredere som sto i nedre berederrom ble flyttet opp til øvre berederrom hvor det fortsatt er sentralt varmtvann for 9, 11 og 13.
  De fremskutte berederne i de nedre blokkene vil redusere strømkostnadene for borettslaget, da de to sentrale berederommene (øvre og nedre) har vært effektmålt. De fremskutte berederne i de nedre blokkene er ikke lenger effektmålt.
- Bygget rom rundt fremskutte beredere i 15, 17, 19, og 21
- Behandlet med suksess Faraomaur i nedre blokker høsten 2024
- Behandlet preventivt for skjeggkre i nedre blokker vinter/vår 2025
- Museinntrengning høsten 2024, tiltak for en leilighet i Olaf Bulls vei 15. Dette førte til større funn av mangler for musesikring som Consolvo antakelig tar ansvar for å rette våren 2025.
- Felt døde graner langs veien opp fra bussholdeplassen.

Større vedlikehold og rehabilitering

For en mer detaljert gjennomgang av aktiviteter henvises det til borettslagets hjemmesider.

Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950 445 815, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**713 321**	**1 426 657**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 761 690	1 172 786
Tilbakeføring av avskrivning	15	32 656	28 721
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-137 500
Tillegg for nye langsiktige lån	19	56 987 683	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-55 438 576	-1 656 622
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-79 613
Innsk. øremerk. bankkto		-9 209	-5 150
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		54 469	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-35 958
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 134 667**	**-713 336**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**23**	**-421 346**	**713 321**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		241 546	1 432 561
Kortsiktig gjeld		-662 891	-719 240
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**23**	**-421 345**	**713 321**

ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950 445 815, KUNDENR. 545

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		982 921	920 523	979 824	983 796
Innkrevde felleskostnader	2	11 835 199	11 001 924	10 580 176	12 388 435
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	0
Andre inntekter	3	19 299	1 700	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 837 419**	**11 924 147**	**11 560 000**	**13 372 231**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-100 000	-40 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-32 656	-28 721	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 875	-12 000	-13 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-197 800	-187 845	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-15 671	-78 839	-30 000	-40 000
Kontingenter		-31 600	-31 600	-31 600	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-4 442 000	-801 151	-500 000	-660 000
Forsikringer		-1 328 153	-1 241 263	-1 366 000	-1 639 000
Kommunale avgifter	9	-2 615 512	-2 449 999	-2 370 000	-2 424 000
Energi/fyring		-701 461	-715 939	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-841 553	-802 219	-840 000	-874 000
Andre driftskostnader	10	-1 382 417	-1 163 651	-1 174 999	-1 299 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 840 308**	**-7 752 711**	**-7 559 599**	**-8 066 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**997 111**	**4 171 436**	**4 000 401**	**5 306 231**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	79 613	0	0
DRIFTSRESULTAT		**997 111**	**4 251 049**	**4 000 401**	**5 306 231**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 302	32 097	0	0
Finanskostnader	12	-3 787 103	-3 110 360	-3 335 000	-3 742 748
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 758 801**	**-3 078 263**	**-3 335 000**	**-3 742 748**
ÅRSRESULTAT		**-2 761 690**	**1 172 786**	**665 401**	**1 563 483**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 761 690	0		
Til annen egenkapital		0	1 172 785		

ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950 445 815, KUNDENR. 545

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 815 460	64 815 460
Tomt		1 714 240	1 714 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	358 847	413 316
Andre varige driftsmidler	15	97 971	130 627
Miljøbankkonto, øremerket		286 024	243 146
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 272 542**	**67 316 789**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		230 565	228 612
Andre kortsiktige fordringer	18	6 721	7 625
Driftskonto OBOS-banken		0	1 068 905
Sparekonto OBOS-banken		4 260	127 419
SUM OMLØPSMIDLER		**241 546**	**1 432 561**
SUM EIENDELER		**67 514 088**	**68 749 350**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Udekket tap	16 / 17	-34 076 661	-31 314 971
SUM EGENKAPITAL		**-34 060 861**	**-31 299 171**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	67 511 440	65 962 333
Borettsinnskudd	20	33 129 800	33 129 800
Avsetning bomiljøtiltak	21	270 817	237 148
SUM LANGSIKTIG GJELD		**100 912 057**	**99 329 281**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		213 044	275 032
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		429 191	0
Påløpte renter		20 622	315 748
Påløpte avdrag		0	128 460
Annen kortsiktig gjeld	22	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**662 892**	**719 240**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 514 088**	**68 749 350**

Pantstillelse	24	108 414 000	106 414 000
Garantiansvar	14	470 770	586 907

Oslo, 23.04.2025
Styret i Åsly Borettslag

Jan Brede Strengen	Mona Kristin Arctander	Siv Carlsson
Marianne Hjertaas	Christian Hofmeier	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 317 368
Eiendomsskatt	236 284
Strøm motorvarmere	231 000
Garasjeleie	46 450
Nøkkelbrikke	19 900
Ekstra kjellerbod	6 200
Kapitalkostnader på IN-lån	979 725
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 196
Overført til kapitalkostnader	-982 921
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 857 202**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-22 003
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 835 199**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 413
Nøkler	17 886
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 299**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og sommeravslutning for kr 19 144, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 671
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 671**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-900 809
Drift/vedlikehold VVS	-2 818 617
Drift/vedlikehold elektro	-367 695
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-167 420
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 204
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-129 277
Kostnader dugnader	-2 978
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 442 000**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-236 506
Vann- og avløpsavgift	-1 854 994
Renovasjonsavgift	-524 012
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 615 512**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 086
Container	-25 787
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-93 176
Diverse leiekostnader/leasing	-3 345
Verktøy og redskaper	-14 976
Driftsmateriell	-4 128
Vaktmestertjenester	-818 740
Renhold ved firmaer	-292 250
Andre fremmede tjenester	-68 104
Trykksaker	-5 122
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 144
Andre kontorkostnader	-14 326
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 970
Velferdskostnader	-18 114
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 382 417**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 243
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 468
Andre renteinntekter	11 591
SUM FINANSINNTEKTER	**28 302**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-632 699
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 517 677
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 580 078
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter på leverandørgjeld	-40 037
Renter og provisjon på kassekreditt	-13 611
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 787 103**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokf. Verdi 1982	64 815 460
SUM BYGNINGER	**64 815 460**

Tomten ble kjøpt i 1988.
Gnr.33/bnr.2169
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 16,51 % 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 470 770,-
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	-6 875	
Avskrevet i år	-32 656	
		97 969
Lekeapparat		
Tilgang 2024	98 475	
Avskrevet tidligere	-98 474	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**97 971**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-32 656**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-35 414 421
Egenkapital fra IN tidligere	1 822 303
Reduksjon fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-484 543
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-34 076 661

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	6 721
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 721**

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-55 869 091	
Nedbetalt tidligere	1 398 987	
Nedbetalt i år	54 470 104	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2024	-56 987 683	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	618 250	
		-56 369 433
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig, 2014	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 685 468	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	350 222	
Nedbetalt tidligere, IN	1 822 303	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 142 007
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-67 511 440**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-270 817
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-270 817**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE: 23
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år.

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 129 800
Pantelån	67 511 440
Beregnede IN-forpliktelser	1 337 760
TOTALT	**101 979 000**

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 460 420	4 498 980	4 001 000	5 305 000
Avgiftspliktige inntekter		355 168	304 300	160 000	0
Andre inntekter	3	50 277	66 204	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 865 865**	**4 869 484**	**4 211 000**	**5 355 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 026 169	-3 246 368	-3 281 000	-2 781 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	13	-114 333	-106 002	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-67 125	-70 813	-50 000	-52 000
Forretningsførerhonorar		-125 580	-119 260	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-31 373	-44 694	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-12 962	-13 198	-25 000	-25 000
Forsikringer		-121 839	-110 518	-136 000	-136 000
Energi/fyring	9	-52 486	-50 927	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	10	-1 675 084	-1 287 902	-1 116 000	-1 116 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 446 950**	**-5 269 681**	**-5 201 000**	**-4 709 000**
DRIFTSRESULTAT		**-581 085**	**-400 197**	**-990 000**	**646 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 819	70 600	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-162	-396	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**70 657**	**70 205**	**10 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-510 429**	**-329 992**	**-980 000**	**656 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-510 429	-329 992		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	31 116	145 449
Langsiktige fordringer	14	66 877	66 762
SUM ANLEGGSMIDLER		**97 993**	**212 211**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	73 215
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 707
Andre kortsiktige fordringer	15	201	201
Driftskonto OBOS-banken		516 826	571 483
Driftskonto OBOS-banken II		0	18 717
Skattetrekkskonto OBOS-banken		97 379	78 391
Sparekonto OBOS-banken		1 426 034	1 685 359
SUM OMLØPSMIDLER		**2 040 439**	**2 432 073**
SUM EIENDELER		**2 138 433**	**2 716 608**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 422 800	2 173 513
SUM EGENKAPITAL		**1 422 800**	**2 173 513**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		130 906	49 797
Skyldige offentlige avgifter	17	286 494	154 912
Annen kortsiktig gjeld	18	298 233	266 061
SUM KORTSIKTIG GJELD		**715 633**	**470 770**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 138 433**	**2 644 283**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

Lise Schøyen	Tom Erling Henriksen	Hanne Cecilie Lunde
Lars Habberstad	Arne Saugstad	

Åsly BL 0545

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2025

A. Som leder for to år 2025-2027 foreslås:

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

B. Som styremedlemmer for to år 2025-2027 foreslås:

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

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marianne Hjertaas
Olaf Bulls vei 23
E-post: marianne.hjertaas@ude.oslo.kommune.no

Mona Kristin Arctander
Olaf Bulls vei 21
E-post: monarc@frisurf.no

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Tobias Viken
Olaf Bulls vei 21
E-post: tobiasviken@gmail.com

Renata Oliveira
Olaf Bulls vei 15
E-post: rdenach@gmail.com

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

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:

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

Siv Carlsson
Olaf Bulls vei 9 B
E-post: sivingelill@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, 3. mars 2025

Valgkomitéen i Åsly BL

Sigrid Gjøtterud (s.) Trond Korssjøen Berget (s.)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅSLY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950445815
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 19:00, Grindbakken skole, Musikkrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 Ellen Marie Indahl Randli som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Marie Indahl Randli velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Marie Indahl Randli foreslås som protokollfører. Erik Stedt ble foreslått som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av andre honorarer

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak:
Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

✓ **Vedtatt.**

8. Touchcom

Fremmet av: Arvid A. Eskild, Olaf Bulls vei 13 B

Usikker på om dette er en sak til GF eller ei, men her kommer jeg med et hjertesukk fra meg!

Vi har i lengre tid opplevd problemer med å få kontakt med touchcom. De bruker helt enormt med tid på å svare ut enkle henvendelser om å legge til et navn på tablået i OB13B. Vi opplever at dette er ekstremt tidkrevende og belastende for oss som beboere all den tid en enkel innleggelse av et navn på en beboer ikke blir besvart eller gjort noe med. Hverken touchcom eller styret har svart opp våre henvendelser (som gjengitt i vedlegg). Det tok over 3 måneder før vi fikk svar fra Touchcom (forøvrig det eneste svaret vi har mottatt), og da presterte de å registrere feil navn. Når vi nå forsøker å få dette korrigert, blir vi igjen møtt med radiostillhet både fra styret og Touchcom. I siste eposter vi sendte til touchcom fikk vi i tillegg melding om at mottakeradressaten ikke lenger eksisterte (mail notification failure). Har forsøkt å få kontakt flere ganger igjen i ettertid, uten hell.

Nå MÅ jo noen komme på banen.

Er det virkelig slik vi ønsker å ha det med våre leverandører som vi har betalt store summer til for installasjon og håndtering av ringetablåene våre?

Vi må ha på bordet løsninger fra Styret på disse problemene og de må komme på banen når noen ikke blir besvart. Styret står tross alt som mottaker de også, av alle disse epostene.

Er tiden moden for å se på valg av andre leverandører? Hva har styret gjort for å få bukt med problemene? Gjøres det noen oppfølging fra styret? Leser styret epostene de mottar?

Tenker dette er spørsmål vi ønsker besvart av styret, enten på kommende generalforsamling eller på annen akseptabel måte.

Takker.

Styrets innstilling
Problemene med Touchcom portsystem avtok frem mot sommeren 2024 og driftssituasjonen var noenlunde tilfredsstillende, men respons på henvendelser asly@touchcom.no var dessverre svært varierende.

Dessverre for oss mistet Touchcom en driftsleverandør i Juni 2024 og ingen av våre paneler fungerte. I følge Touchcom berørte dette 20.000 kunder. Det ble da umiddelbart veldig lite respons fra Touchcom etter dette. De lovet å få over Åsly på ny løsning i løpet av sommeren.

Vi har i løpet av siste året, og særlig siden juni/juli-24 hatt store problemer med Touchcom. Responstiden ved feilinnmelding har vært svært lang, og mange fikk ikke svar i det hele tatt. Styret tok grep i september og innførte, i samarbeid med Touchcom, en ny rutine for innmelding av feil. Den besto i at brukere i tillegg til å varsle Touchcom som før, også sendte kopi til styret. Vi loggførte alle feilmeldinger og responstid, og purret på Touchcom ved behov. Resultatet var at det gikk raskere å rette opp feil, men at fortsatt noen måtte vente lenge på svar.

Årsakene til feilene er ifølge Touchcom flere, og ulike. Noen oppganger har hatt større problemer enn andre, pt er det kun en oppgang der det er behov for en noe større justering.

Ytterligere svar på innsendt forslag

Styret erfarer jo også at Touchcom har bedre kapasitet nå, og at de er noe raskere til å utføre oppdragene.

Det er tydelig at enkeltsaker dessverre fortsatt kan gå veldig galt, men styret fortsetter å følge opp Touchcom på samme måte som tidligere beskrevet.

Konkret tar beboer opp feil med mail hos Touchcom:

«Fikk vi i tillegg melding om at mottakeradressaten ikke lenger eksisterte (mail notification failure) Kan det stemme?»

Det stemmer at var en periode på en ukes tid at Touchcom hadde feil med mailen. Det ble rettet opp.

Konkret tar beboer opp svartid på eposter.

«Styret er ikke raske nok til å svare på e-poster.»

Dessverre har de fleste styremedlemmer fulltidsjobb og andre engasjementer. Hvis årsmøtet ønsker å fulltidsansette noen for å sørge for raskere respons, er dette opp til årsmøtet, men budsjettet for 2025 har ikke rom for dette.

Tidligere styrer og nåværende har i større og større grad satt opp tjenesteleverandører slik som Touchcom for å kunne ha bedre muligheter for støtte for beboerne. At Touchcom det siste året ikke på noen måte har bidratt med å lette beboernes eller styrets belastning er det enkelt å se.

«Er det virkelig slik vi ønsker å ha det med våre leverandører som vi har betalt store summer til for installasjon og håndtering av ringetablåene våre?»

Touchcom kom ut som den billigste løsningen sammenliknet med alla andre leverandører i den prosessen styret hadde. Den nærmeste leverandøren var dobbelt så dyr, og med vesentlig mindre funksjonalitet. Kun en enkel videoløsning som et vanlig callinganlegg, punkt til punkt. Ingen fjernåpning av dør via telefon, ikke digitalt panel ved inngangsparti, ingen brikker for å åpne døren.

Styret gjennomførte en grundig prosess med valg av Touchcom, med besøk hos Touchcom og en referansekunde i nærheten. Dessverre avdekket ikke det i tilstrekkelig grad den manglende evnen til leveranse som nå har blitt åpenbar.

«Er tiden moden for å se på valg av andre leverandører?»

Styret har gjentatte ganger vurdert dette og blitt spurt det samme fra mange beboere.

For det første er det rimelig å anta at det ikke er noe å hente økonomisk fra Touchcom. Fremmer vi eller andre kunder økonomiske krav mot Touchcom vil selskapet antakelig forsvinne. De ansatte jobber allerede i dag for flere merkevarer.

For det andre vil et erstatningssystem fra en mer profesjonell aktør antakelig i dag komme på mer enn det konkurrentene kostet da Touchcom ble valgt. Et optimistisk anslag vil være i størrelsesorden 1,5 til 2 millioner. Antakelig med mindre tilgjengelig funksjonalitet enn Touchcom. Det er heller ikke satt av rom for dette i budsjettet for 2025.

Styret har vurdert det slik at vår billigste og beste vei fra sommeren 2024 og fremover er å forsøke å forbedre tjenestenivået til Touchcom, noe vi til en viss grad har oppnådd.

Touchcom har helt siden starten snakket om mulighet for oppkjøp fra større aktører, og en slik løsning vil mest sannsynlig forbedre tjenestenivået på den løsningen vi har, da de i dag sliter med for lite ressurser.

Et brudd med Touchcom vil også antakelig også føre til tap av de tjenestene vi har, og vi vil stå uten porttelefoner i en periode.

Styret innstiller derfor på at vi fortsetter arbeidet med å følge opp Touchcom og ikke utreder kostbare alternativer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Beredskapslager

Fremmet av: Elisabeth Grundt, Olaf Bulls vei 9C

Forslag:

1. Har borettslaget tenkt å ha et rom for beredskapslager, særlig med tanke på vann? Vi som dessverre ikke har kjellerbod må lagre det i bodene ute, og det frøs i vinter.

2. Er det eventuelt mulig å bygge en/to boder under nr. 9 hvor det står et preppestativ for ski? Tror ikke det er så mange som benytter seg av den.

Styrets innstilling

Alle leiligheter ble i sin tid bygget med bod. For de som ikke har bod i bodanlegg, ble det bygget boder i leilighet. Mange av de bodene som tidligere var inne i leilighetene har av eiere senere blitt bygget inn i boligenes areal som en del av boligen. Dermed har mulighet for varm bod blitt fjernet av beboere for disse leilighetene.
I sum har veldig mange tilgang til å ha beredskapslager i varm bod. For bygget Olaf Bulls vei 9 har 24 av 28 leiligheter bod i bodanlegg. Styret ser ikke at dette skal løses som et felles anliggende.

Området ved oppgangen til Olaf Bulls vei 9A er til felles bruk. Ved oppgang B og C er dette benyttet til felles lagring av sykler og hageredskap. Ved oppgang A har beboere i flere oppganger gått sammen og blitt enige om å bruke dette fellesområdet til skismøring.

Styret innstiller derfor på at det ikke gjøres tiltak for å bygge felles beredskapslager, da det ikke finnes noen egnet plass til dette og ikke anses som et felles problem.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tillitsvalgte til styret, OBOS generalforsamling, valgkomité samt delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral.
Se valgkomiteens innstilling for kandidater.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Trond Korssjøen Berget

Følgende stilte til valg:
Trond Korssjøen Berget

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Blicher
Christian Hofmeier

Følgende stilte til valg:
Joachim Blicher
Christian Hofmeier

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Emil Bull
Anders Langmyr
Renata Oliveira
Tobias Viken

Følgende stilte til valg:

Emil Bull
Anders Langmyr
Renata Oliveira
Tobias Viken

11. 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

12. Valg av medlemmer til valgkomité

Innstilling
Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Siv Carlsson
Sigrid Gjøtterud

Følgende stilte til valg:
Siv Carlsson
Sigrid Gjøtterud

13. Valg av delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

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

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Trond Korssjøen Berget

Følgende stilte til valg:
Trond Korssjøen Berget

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Christian Hofmeier

Følgende stilte til valg:

Christian Hofmeier

Protokollen signeres av:

Ellen Marie Indahl Randli /s/
Møteleder og protokollfører

Erik Stedt /s/
Protokollvitne

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

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

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.

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).

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).

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

Sensitivity: Internal

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

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'.

Regler for kjøring og parkering

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.

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. Overtredelse kan medføre borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Kjøretøy kan parkeres på anviste gjesteparkeringsplasser i nedre garasje eller på

Sensitivity: Internal

parkeringsområdet på andre siden av Olaf Bulls vei.

Hver leilighet disponerer én (1) parkeringsplass i garasjeanlegg under blokk 9, 11 og 13. Beboere som har behov for ekstra garasjeplass kan henvende seg til styret som vil formidle kontakt med beboere som eventuelt har plasser til utleie. Beboere som ikke trenger sin plass kan etter avtale med styret leie/låne denne ut til andre andelseiere i Åsly borettslag eventuelt nærmeste familie. *Utleie/lån til andre enn beboere i Åsly borettslag tillates ikke.*

***EL-biler** skal bare lades på godkjente ladestasjoner og etter avtale med styret. Det er ikke tillatt å lade EL & hybridbiler på det vanlige strømnettet*.

Det er ikke tillatt å lagre brennbare ting bortsett fra bildekk, takboks og kajakk eller kano på/ved parkeringsplassen.

Åsly borettslag disponerer **gjesteplasser** for bil i nedre garasje under nr. 9 utenfor garasjeporten. EL-bil plasser er til fri bruk, men skal følge de retningslinjer som er gitt under.

For gjesteparkeringen gjelder følgende regler:

- Plassene kan brukes av gjester til beboerne i Åsly B/L.
- Det er ikke anledning for beboerne i Åsly B/L å parkere på disse plassene.
- Styret kan ved behov kortvarig omdisponere bruken av plassene.
- *Gjester kan benytte plassene i maksimalt 3 døgn.*
  I spesielle tilfeller kan gjestende kjøretøy stå i en lengre periode etter avtale med styret.
- Overtredelse av disse reglene kan medføre borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Brannvern

Enhver beboer er ansvarlig for å ha tilstrekkelig antall brannvarslere i sin leilighet og at disse til enhver tid fungerer. Borettslaget holder ett brannslukningsapparat til hver leilighet.

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.

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.

Sensitivity: Internal

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).

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.

Renhold

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

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*.

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.

Sensitivity: Internal

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.

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.

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.

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.

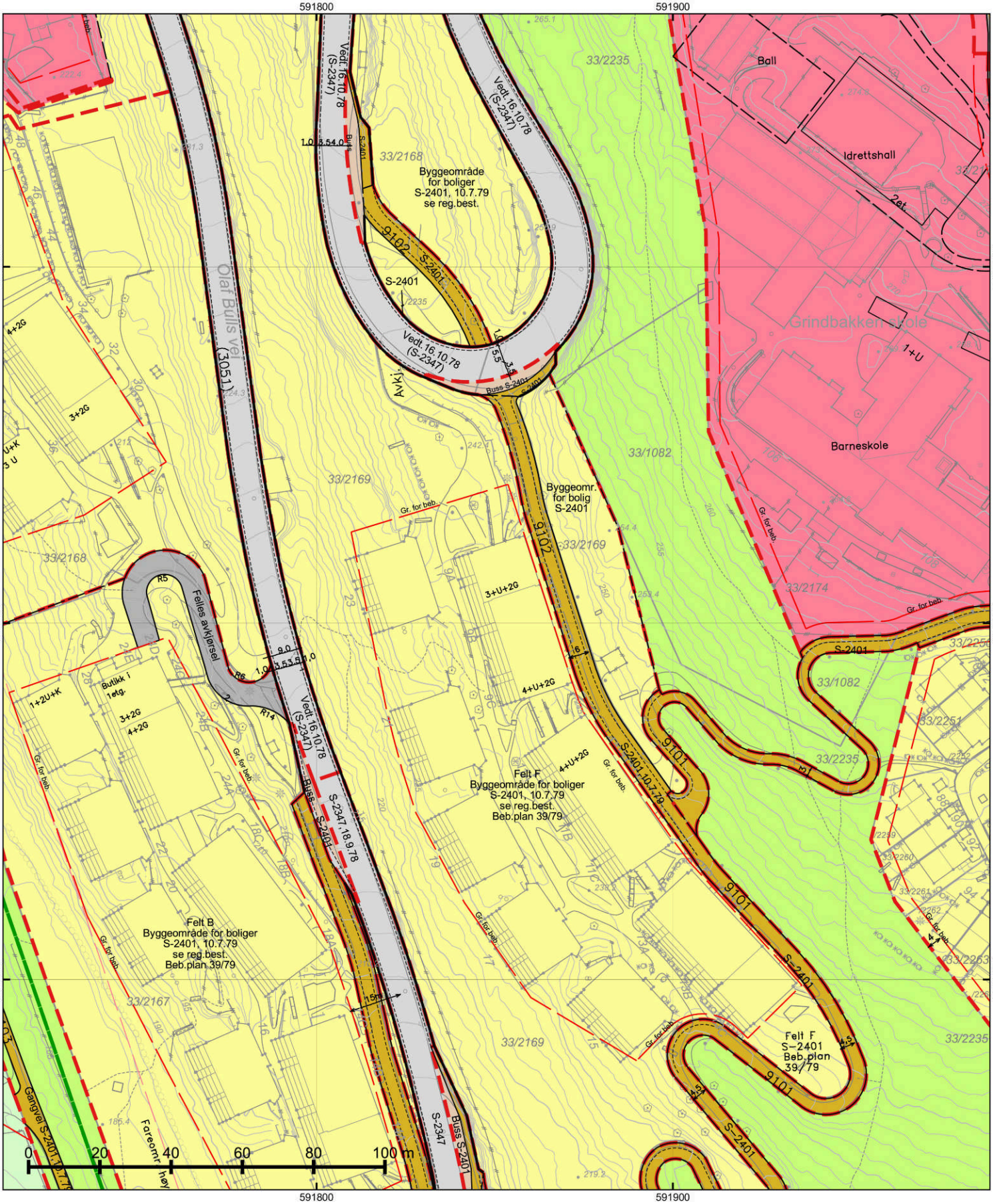
Maling utvendig

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.

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.

Sensitivity: Internal



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143433/ 86512698
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: OLAF BULLS VEI 9A
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

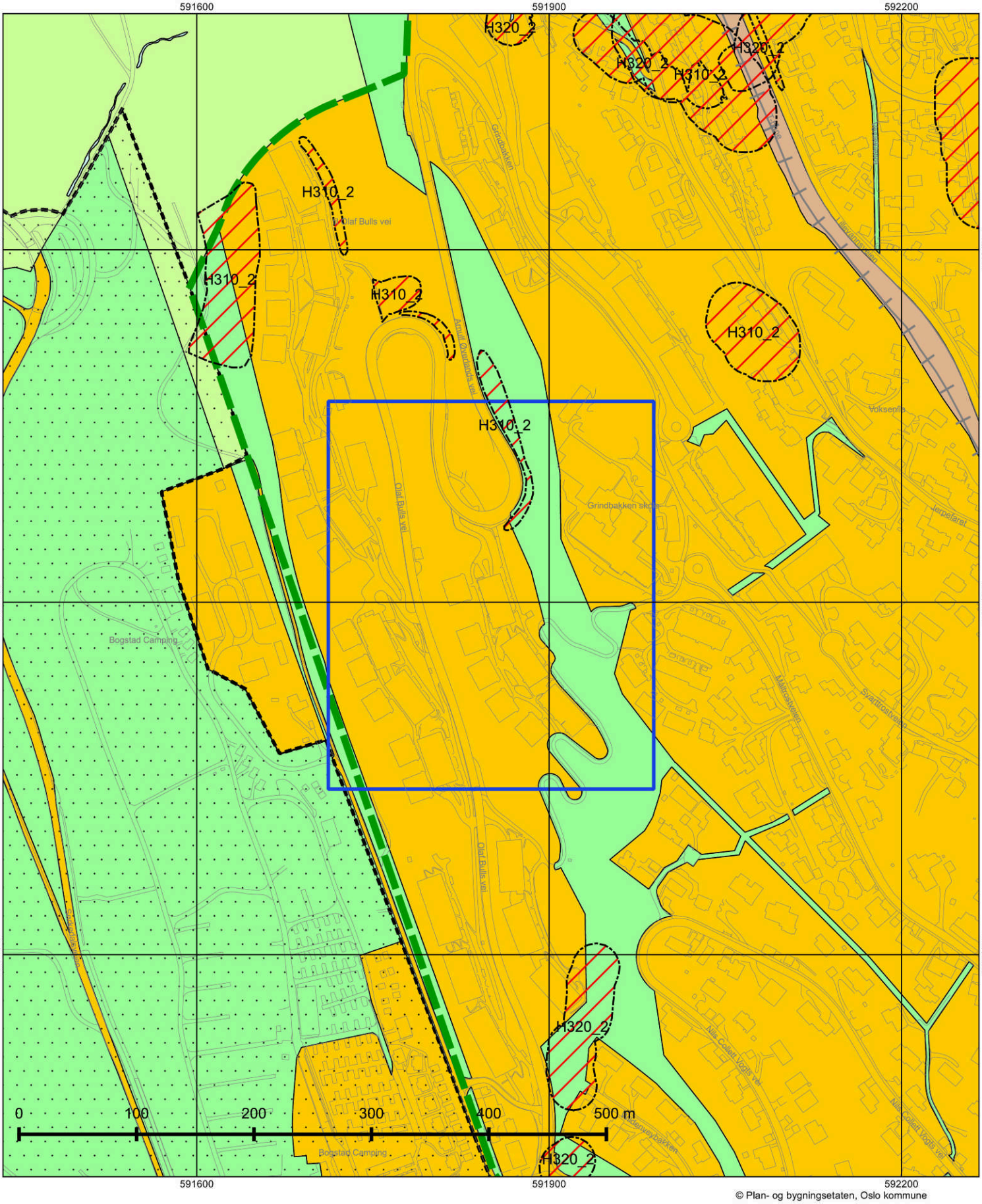
Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143433/ 86512698
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: OLAF BULLS VEI 9A
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: 21.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143433/86512698
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

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

3979

Forslag til bebyggelsesplan for feltene A,B,C,E og F, Utbyggingsområdene Voksen Skog.

3979 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 197903018

Vedtaksdato: 15.02.1979

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2401

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
OLAF BULLS VEI 9A

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512698
8542603

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2169

Vi viser til bestilling av 20250521 for OLAF BULLS VEI 9A.

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.

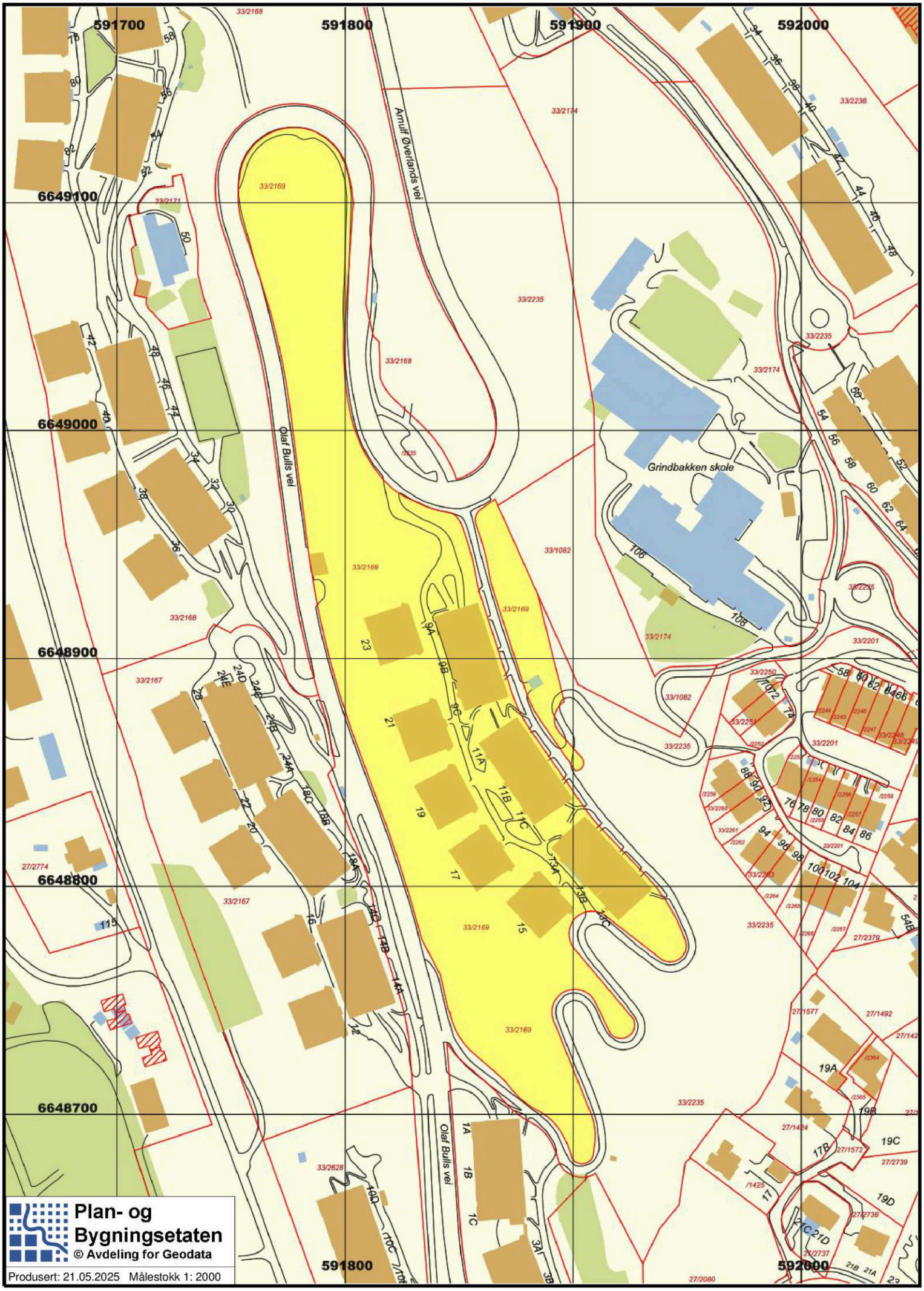
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


591700
591800
591900
592000
6649100
6649000
6648900
6648800
6648700
Arnulf Øverlands vei
Olaf Bulls vei
Grindbakken skole
33/2168
33/2169
33/2174
33/2235
33/2236
33/1082
33/2201
33/2167
33/2628
27/2774
27/2379
27/1577
27/1492
27/1572
27/2739
27/2738
27/2080
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.05.2025 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 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 (bk.18)

Journalnr.
80/2169

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23.12.83

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
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.

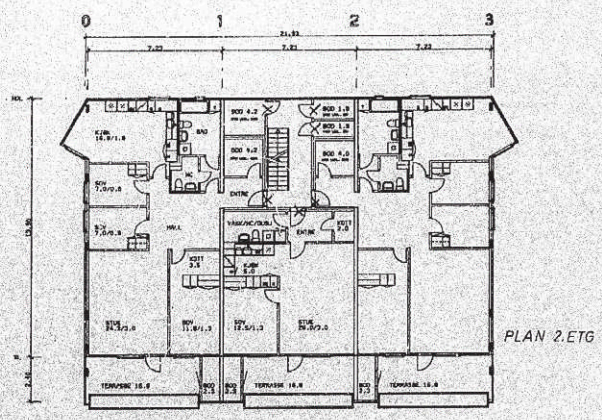
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

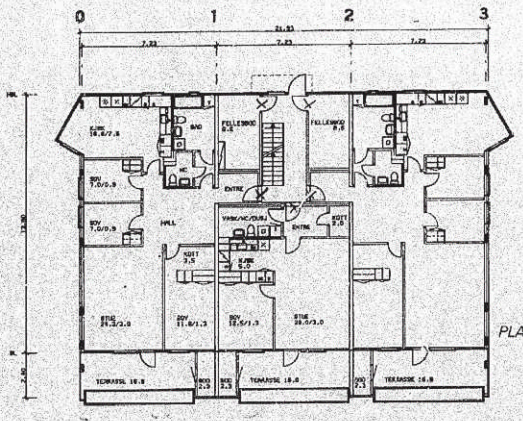
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. o-15. ANDVORD. 4000.



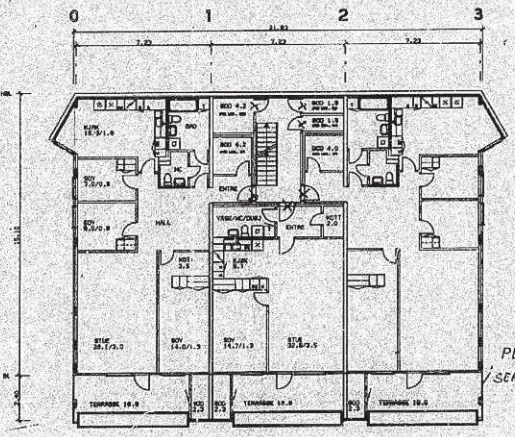
PLAN 2.ETG

CD4 CE CD4



PLAN 1.ETG

CD3 CE CD3



PLAN 1.U.ETG
i SER: 3. uetg.

F G F

Olaf Bulls vei 23

2

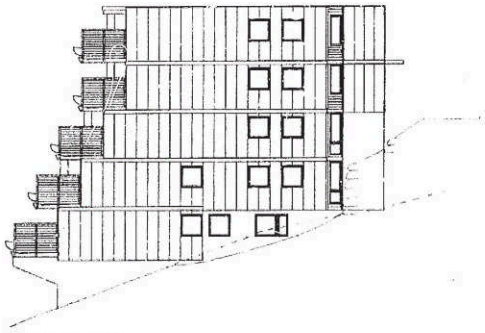
SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: VOKSEN SKOG

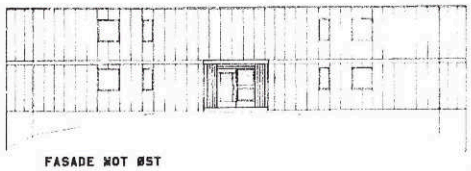
TEGNING OMFATTER: PLANER

TEGNINGSNR. 1500 A 10 1

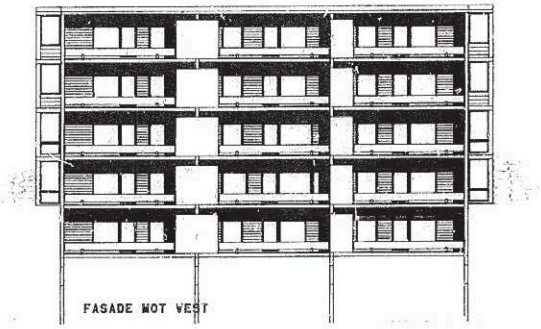
TEGNINGENE ER



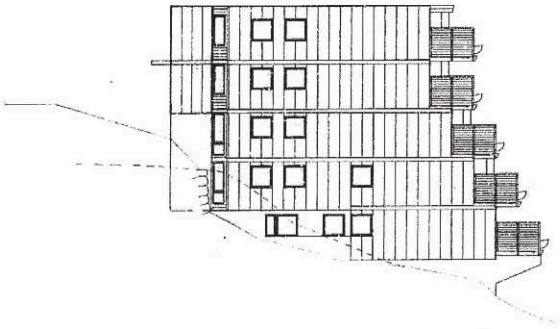
FASADE MOT SYD



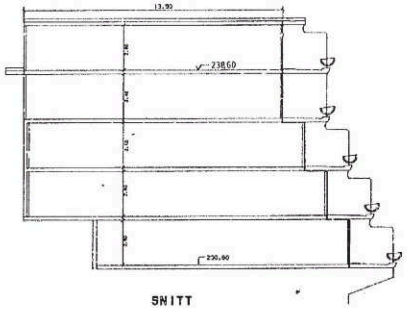
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



SNITT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
– 4 JUNI 1982

Olaf Bulls vei 23

4

REV	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	4/5-82	garasjeport fasader	HE	ZA

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
F	33	988

TEGNING OMFATTER
FASADER OG SNITT

MÅL 1:100	DATO 24.6.80	TEGNET AV J.MUSTAD	KONTROLL

TEGN. NR. 1500 A 18 3 A

TEGNINGENE ER MIKROFOTOGRAFERT - 3D X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *1: 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (bovedsak 80/2169)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Voksen skog, felt F	Gnr.55/bnr.988 bl. 10	81/2683

Byggherre

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

OSLO 3

ØA/LO

Ansvarshavende
Byggemelder:

Alfsen og Gunderson A/S
Stålverksveien 1

OSLO 6

Dato
1. september 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Tom Gyran AS
Inkognitogata 20
0256 OSLO

Dato: 02.12.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201316023-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sturla Flem Rinvik | 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 33 Bnr.: 2169 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 9 A
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 9 B
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 9 C
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 11 A
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 11 B
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 11 C
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 13 A
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 13 B

Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 13 C
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 15
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 17
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 19
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 21
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Olaf Bulls vei 23
Gatenr:	15323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0765 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:04.06.2025 kl. 12.11

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1988/91609-1/105 29.12.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 714 240 Omsetningstype: Uoppgitt Åsly Borettslag ORG.NR: 950 445 815

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1983/6378-1/105 02.03.1983	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 32 914 000 Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778
2017/1433252-1/200 21.12.2017 10:22	PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK Beløp: NOK 17 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1637447-1/200 01.07.2024 11:38	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 57 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2116979-1/200
18.10.2024 14:11

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1981/11625-2/105 08.05.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 2171 Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om garasje/parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
1981/30714-1/105 25.11.1981	ERKLÆRING/AVTALE Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1982/10499-1/105 21.04.1982	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GRUNNDATA

1981/11630-1/105 08.05.1981	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 988
1988/43411-1/105 30.06.1988	REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 2629

1994/15003-1/105 17.03.1994 MÅLEBREV

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950445815 Andelsnr.: 117

Åsly Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 04.06.2025 kl. 12.11

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1262302-1/200
07.11.2022 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Uskifte

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/266611-1/200
07.03.2025 14:08

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 500 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/419490-1/201	REGISTRERE NY
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251017 Oraf Bulls vei
Vår referanse: 3760715/26478639
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 83

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11630	105	8.5.1981	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	988	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/11630/105
Uthentet 2025-05-22 10:33

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 1771 - 1979.

Gnr. 33 bnr. 2169

DAGBOKFØRT
08.MAI81 11630
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 15. oktober 1980

er parsell felt E + F

av registernr.: gnr. 33 bnr. 988

gitt registernr.: gnr. 33 bnr. 2169

Arealet er ca. 36000 kvadratmeter

Representasjonspunkt: Y= - 4050 X= 5917 H= 222
Oslo koordinatsystem

Delingsforretningen er rekvirert av advokat Hans P. Arnessen

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontor den 31. janaur 1980.

Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Fullstendig forretning med utstedelse av målebrev skal være gjennomført senest innen ▷ 31.12.1983.

Målebrevsavdelingen den 10. februar 1981.

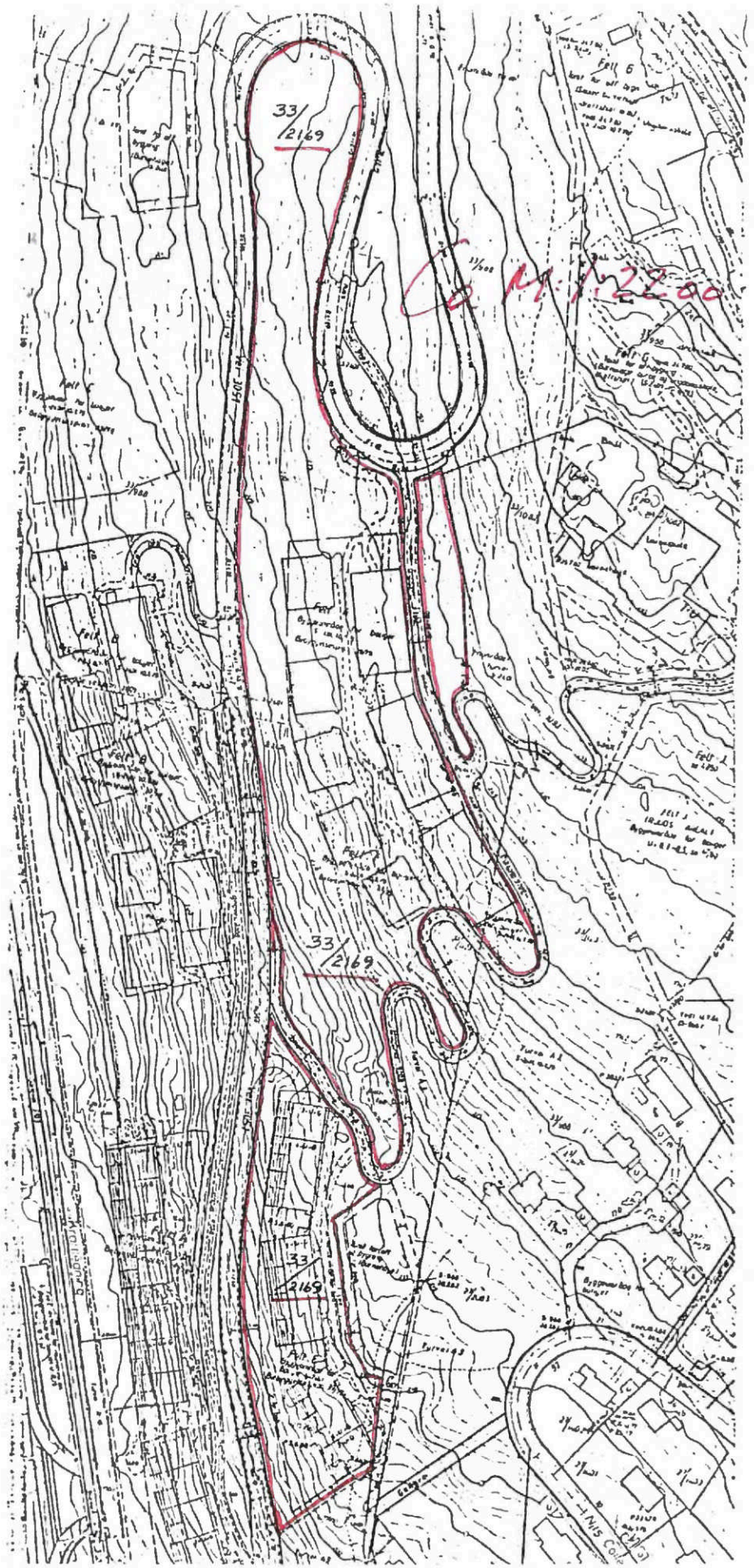
Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Erik Bjørnstad

Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Nr 5811X Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-80



Avskriftens riktighet bekreftes AK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251017
Vår referanse: 3760717/26478649
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 82

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10499	105	21.4.1982	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2169	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/10499/105
Uthentet 2025-05-22 10:33

Nettst. nr. 4883
Voksen Skog felt F v/gangvei 9102

DAGBOKFØRT

21.APR.82 010499

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

K O N T R A K T

Mellom OBOS som eier av gnr. 33 bnr. 2169 nedenfor benevnt eier og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til å oppføre og ha stående en nettstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning 2-16859, datert 19.2.81. OL bekoster og eier nettstasjonen.

./.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler og ledninger ut fra stasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger, oljetanker o.l. som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget. Stasjonens utvendige og innvendige vedlikehold hviler på OL.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering, uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 6 april 1981.

Fremtidig Eier:

Ulf Holm Knud Try

For hjemmelsinnehaver samtykkes i tinglysing 23.mars 1982

Hans P. Arnessen
Advokat
(S)

Oslo Lysverker:

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo, den 15/4.1982.
Bjørn Tvilde
Juridisk konsulent

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251017
Vår referanse: 3760719/26478659
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 81

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
43411	105	30.6.1988	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2169	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/43411/105
Uthentet 2025-05-22 10:33

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

Gnr. 33 bnr. 2629

M.jnr. 163 - 1983.

Ved kart og delingsforretning den 26. september 1984

er parsell Voksenskogen Borettslag

av registernr.: gnr. 33 bnr. 2169

gitt registernr.: gnr. 33 bnr. 2629

Arealet er ca. 8200 kvadratmeter.

Delingsforretningen er rekvirert av A/S Selvaagbygg.

Delingen er godkjent den 7. april 1983
av Oslo bygningsråd/byplankontor.

Skisse over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

Eiendomsavdelingen den 6. juni 1988.

Knut Kirkebøen
overing.

Erik Bjørnstad
bestyrer

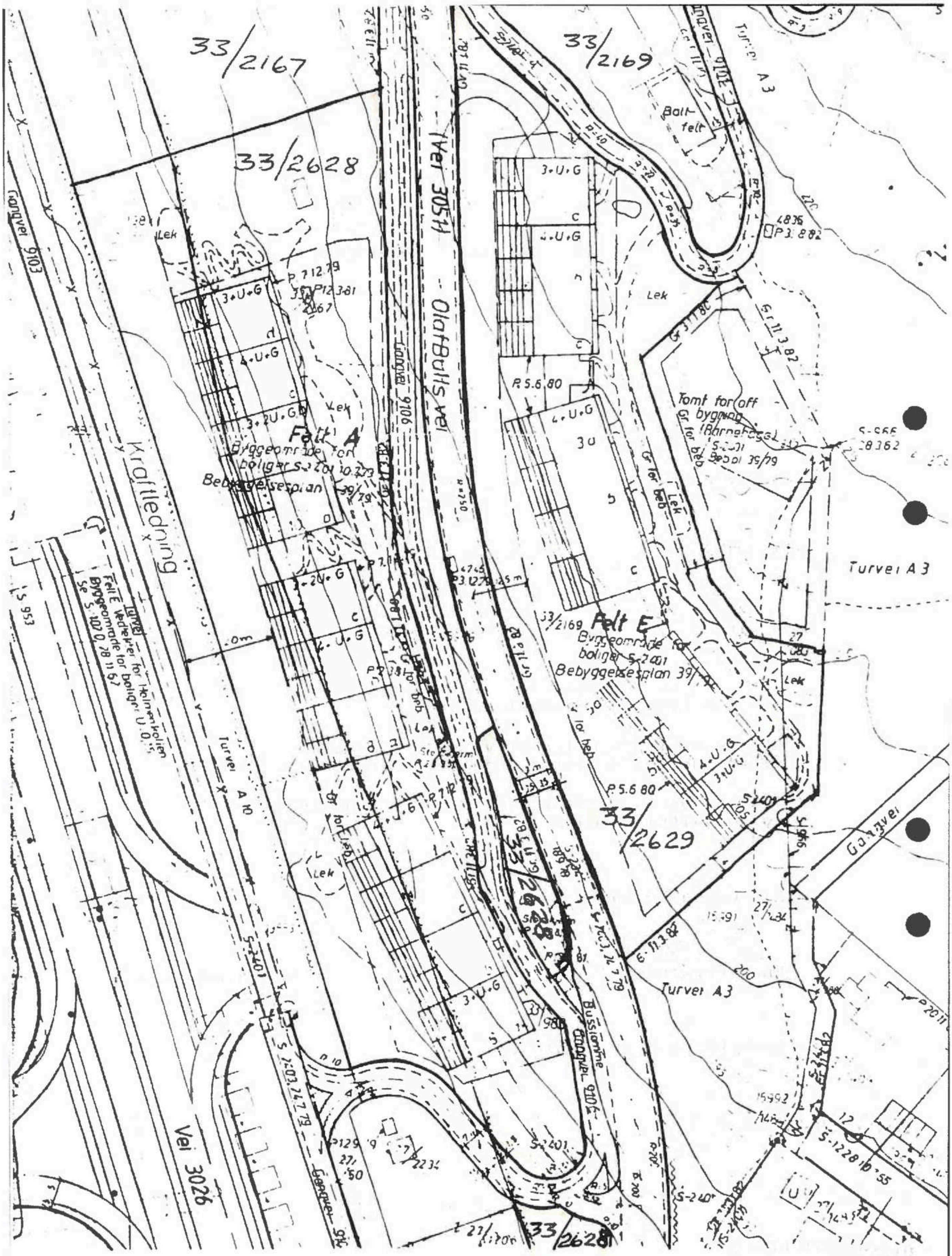
Dagbokføring og tinglysing:

DAGBOKFØRT

30. JUNI 88 043411

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


33/2167
33/2169
33/2628
33/2629
Vei 3054 - Olaf Bulls vei
Gangvei 9106
Gangvei 9103
Kraftledning
Felt A
Byggeområde for boliger S-2401 10.3.73
Bebyggelsesplan 39/79
Felt E
Byggeområde for boliger S-2401
Bebyggelsesplan 39/79
Tomt for off bygning (Barnehage) S-2401 Bebpl 39/79
Ball-felt
Lek
Turvei A 3
Turvei A 10
Vei 3026
Gangvei
Bussiomme
Gr for beb
P 5.6.80
3+U+G
4+U+G
S 953

30/63

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251017
Vår referanse: 3760718/26478654
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 80

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30714	105	25.11.1981	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2167	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/30714/105
Uthentet 2025-05-22 10:32

DAGBOKFØRT
25.NOV81 30714
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommene gnr. 33, bnr. 2167, gnr. 33, bnr. 2168, gnr. 33, bnr. 2169, gnr. 33, bnr. 2174 på Voksen Skog og Oslo kommune v/Oslo vann- og kloakkvesen, inngås denne overenskomst.

Oslo kommune gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer på eiendommene. Ledningene ligger delvis i adkomstveier,i fellesarealer, under bebyggelsen og gjennom garasjer.

Ledningsanleggene vil bli innmålt og inntegnet på Oslo vann- og kloakkvesens kartverk.

Oslo kommune gis fri adgang til eiendommene for å foreta tilsyn med ledningene og foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle gravearbeider vil Oslo kommune erstatte skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og sette terrenget i den stand det var før arbeidet ble påbegynt, sålangt dette er mulig.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over eller nærmere ledningene enn 2,0 meter eller foreta andre arbeider som kan skade eller gjøre disse utilgjengelige.

Oppfylling eller nedplanering av terrenget over ledningene må ikke foretas uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettingen av eventuelle erstatninger eller fortolkning av denne overenskomst, avgjøres tvisten ved skjønn av tre skjønnsmenn oppnevnt av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Overenskomsten tinglyses på eiendommene.

Oslo, 23/10 1981
Oslo vann- og kloakkvesen

K J Bakstad
Vannverksjefen

Oslo, 2/11 1981

Arne S. Amundsen
Eier

Avskriftens riktighet bekreftes AK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251017
Vår referanse: 3760721/26478669
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 79

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15003	105	17.3.1994	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2169	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/15003/105
Uthentet 2025-05-22 10:32

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

15003

Arkivnr: 790001769M
Målebrevnr: 93/ 607

MÅLEBREV

Reg.nr.:

Gnr. 33 bnr.2169

Eiendommen er registrert og tinglyst 08.05.81.

Den 15.10.80 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 33 bnr. 988.

Forretningen ble rekvirert av A/S Selvaagbygg.

Bestyrer ved forretningen var Erik Bjørnstad.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Eiendommen består av 2 teiger

Samlet areal: 27679.1 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X= 6047 Y= -4069 H= 240
Oslo koordinatsystem.

Avdeling vest, måle- og deleseksjonen den 25. oktober 1993

Odd Thorsdalen
Seksjonsleder

Dag Skjæggestad
Saksbehandler

Doknr 15003 Tinglyst 17.03.1994 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KART
PLAN - OG BYGNINGSETATEN
STOR PROTOKOLL 26 SIDE 20

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251017
Vår referanse: 3760716/26478644
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 78

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11625	105	8.5.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1801	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/11625/105
Uthentet 2025-05-22 10:31

A/S Selvaagbygg, Postboks 100, Vinderen, Oslo 3.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 1801, BNR. 2167, BNR. 2168, BNR. 2169, BNR. 2170 OG BNR. 2171.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 2171
skal ha bruksrett til felles avkjørsel
over gnr. 33 bnr. 2168
fram til vei 3051.

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 33 bnr. 2171
skal ha rett til 10 biloppstillingsplasser i forbindelse med boligparkering på gnr. 33 bnr. 2168.

Gnr. 33 bnr. 2172
skal ha rett til 10 biloppstillingsplasser i forbindelse med boligparkering på gnr. 33 bnr. 2169.

FELLESAREAL

Gnr. 33 bnr. 1801, bnr. 2167, bnr. 2168, bnr. 2169 og bnr. 2170 skal ha gjensidig bruksrett til ubebygget areal på eiendommene. Ubebygget areal skal være felles for strøkets beboere.

Denne erklæring tinglyses på egne og framtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 33 bnr. 1801, bnr. 2167, bnr. 2168, bnr. 2169 og bnr. 2170, og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 28. april 1981

Hjemmelsinnehavere:

Gnr. 33 bnr. 1801 : A/S HOLMENKOLBANEN

Som fester: A/S SKOGEN

Gnr. 33 bnr. 2167, bnr. 2168, bnr. 2169 og bnr. 2170 :

Arne G. Ruud

DAGBOKFØRT
06.MAI 81 11625
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Avskriftens riktighet bekreftes AK

Skatteetaten

Dato
04.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Grefsenkollveien 12 C H0415
0490 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 445 815 Andelsnr 117

Eiendommens adresse:

Olaf Bulls vei 23, 0765 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 900 878
Som sekundærbolig:	kr 7 603 511

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Olaf Bulls vei 23

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	3 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	5 min 2.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 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 (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 0.5 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	14 min
Rema 1000 Arnebråtveien	20 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 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Grindbakken skole	7 min
Bogstad camping balløkke	15 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	28 min
EVO Røa	4 min

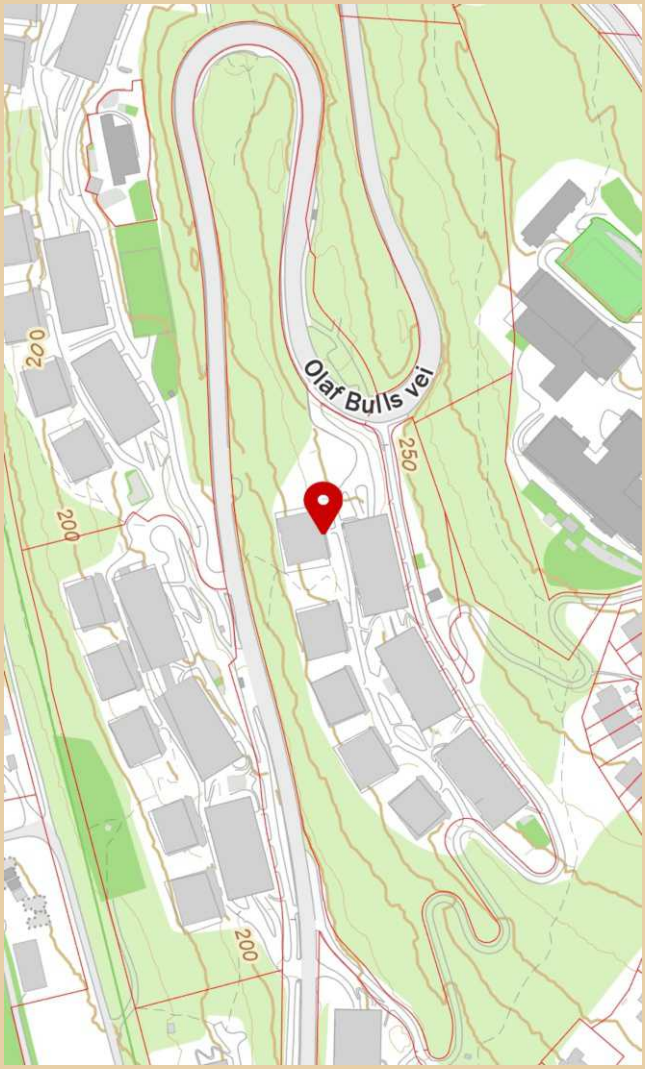
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

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 2025

Olaf Bulls vei 23

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	3 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	5 min 2.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 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 (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 0.5 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	14 min
Rema 1000 Arnebråtveien	20 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 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Grindbakken skole	7 min
Bogstad camping balløkke	15 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	28 min
EVO Røa	4 min

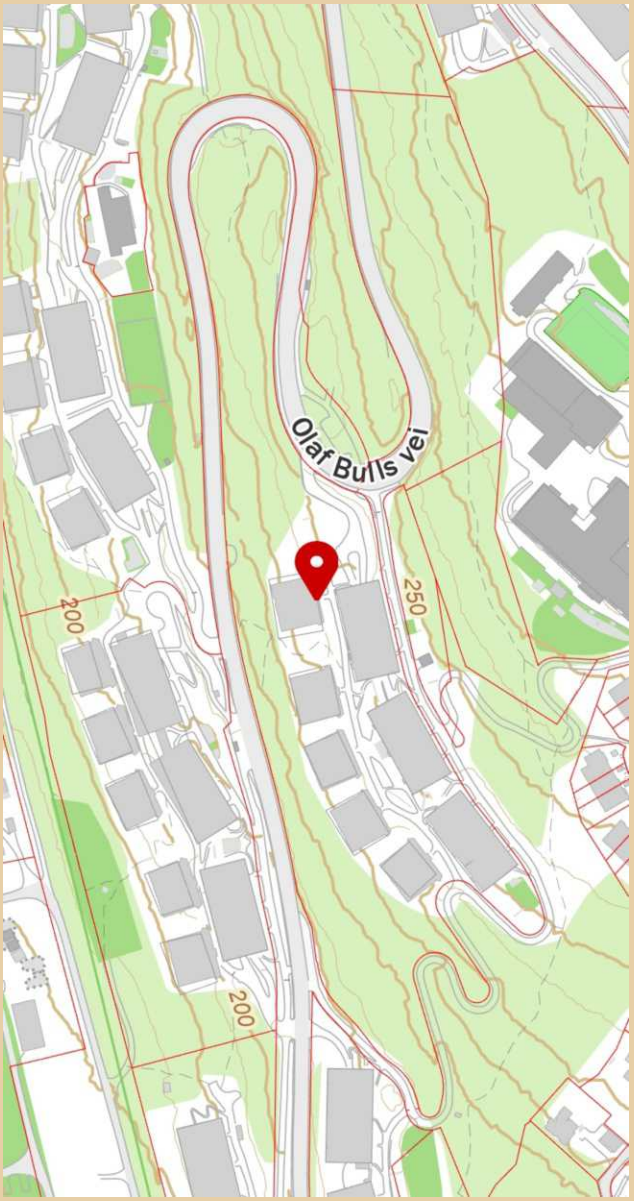
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

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 2025

Olaf Bulls vei 23

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	3 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	5 min 2.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 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

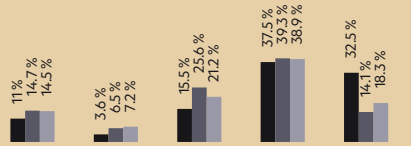
BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 0.5 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	14 min
Rema 1000 Arnebråtveien	20 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Grindbakken skole	7 min
Bogstad camping balløkke	15 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

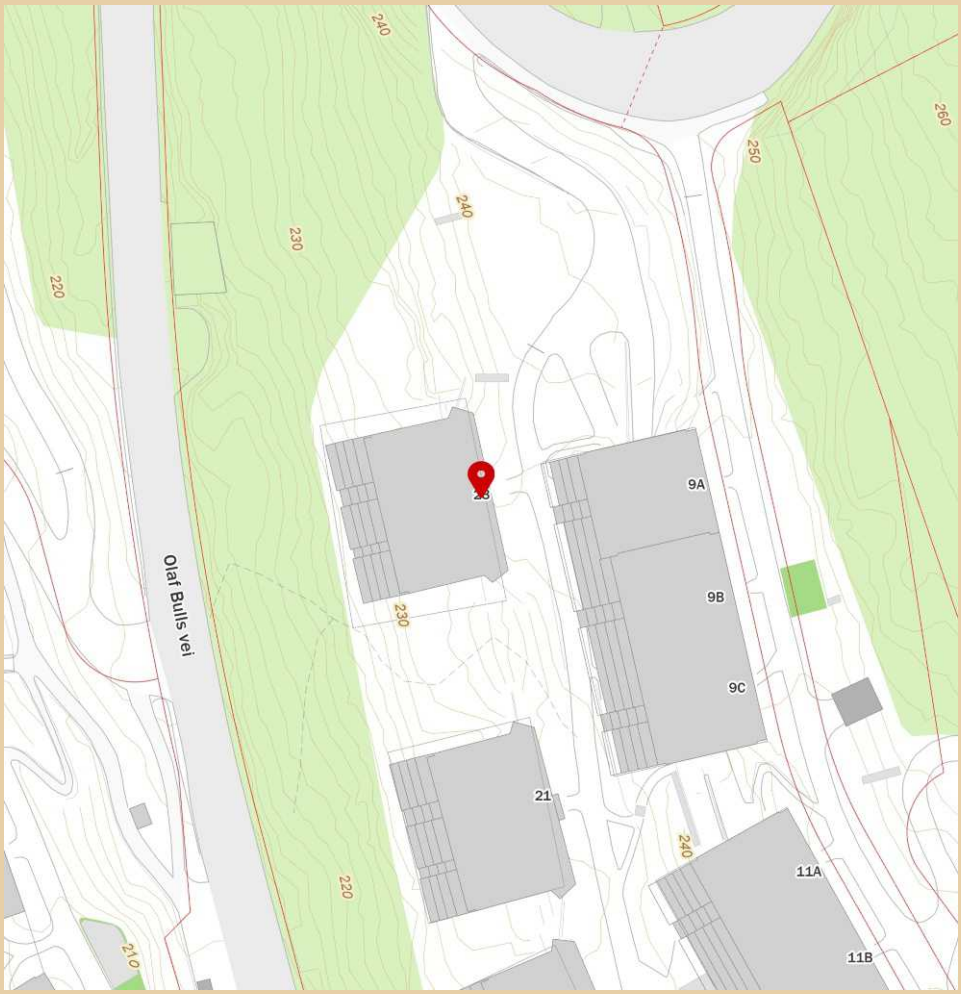
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

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 2025

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. 117 i ÅSLY BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251017

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
