PRIVATMEGLEREN

BJØRN BONDES VEI 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRN BONDES VEI 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørn Bondes vei 3, 1253 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1986

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

Verdivurdert til

4 240 000

5 742	4 245 742	51 829
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	9 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	6 191
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dyretråkket 56 D 78 m² 1988 2. etg 2 sov				10.02.2025	3 790 000	**4 300 000**	133 255	4 433 255	**56 837**
2	Dyretråkket 1 84 m² 1987 1. etg 3 sov				10.06.2025	4 190 000	**4 410 000**	160 000	4 570 000	**54 405**
3	Grensestien 10 D 77 m² 1984 2. etg 3 sov				26.08.2025	3 700 000	**4 000 000**	118 651	4 118 651	**53 489**
4	Bjørn Bondes vei 11 84 m² 1986 4. etg 2 sov				26.05.2025	4 450 000	**4 510 000**	7 000	4 517 000	**53 774**
5	Åsbråtstien 16 81 m² 1983 - etg 2 sov				19.08.2025	2 790 000	**3 500 000**	477 358	3 977 358	**49 103**

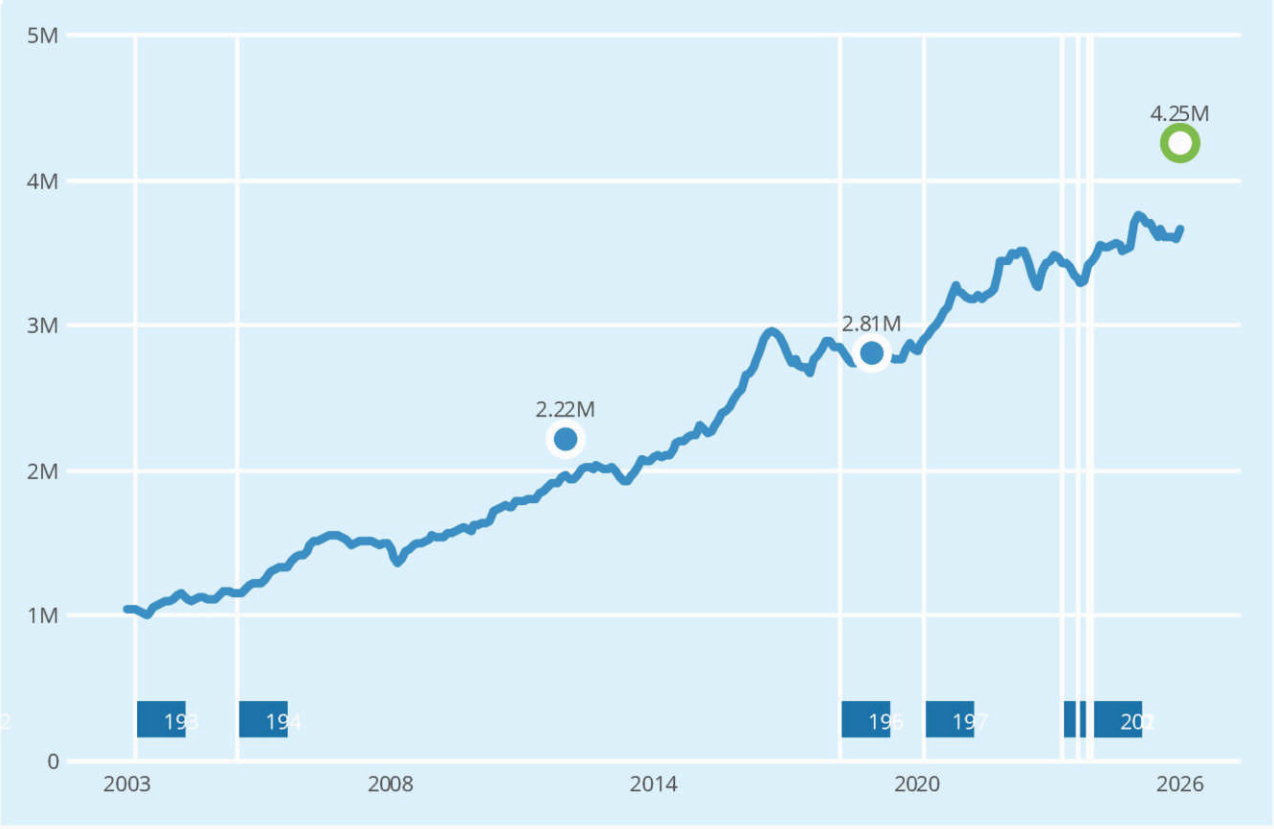
En gjennomgående 3-roms leilighet beliggende i blokkens 3.etasje. Leiligheten holder en gjennomgående fin standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Nærhet til urbane tilbud og naturskjønne områder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4
5
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+195 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.03.2019	11.04.2019	06.06.2019	2 890 000	2 800 000	8 000	2 808 000	203
10.08.2012	20.08.2012	18.09.2012	1 690 000	2 100 000	117 000	2 217 000	
31.10.2007		31.10.2007	-	1 270 000	-	1 270 000	204

203 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris og markedets betalingsvillighet er ikke i samsvar

204 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NORDRE ÅS grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.7M
4 430 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

Leiligheter solgt i NORDRE ÅS grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

4.2M
4.1M
4 052 000 Salgspris i snitt
3 959 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager
for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

55 269 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd
54 447 NORDRE ÅS grunnkrets i snitt siste 6 mnd
51 829 Bjørn Bondes vei 3
Totalpris 4 250 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjørn Bondes vei 3, 1253 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 112

Andelsnummer 193

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2250 **Referansenummer:** PK1561

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** John André Rasmussen

Norsk takst

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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er lokalisert i tredje etasje i en leilighetsbygging med 4 etasjer i tilegg til loft. Bygningen er oppført i
murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein, taket er utført som en saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Takhøyde på: 240 cm

Leilighetens innhold:

- Entré
- Stue
- kjøkken
- Bad
- Gang/vaskerom
- 2 soverom
- Balkong med tilkomst fra stuen (orientert mot nord-vest)
- Loftsbod på ca. 5 kvm i fellesareal (vesentlig større gulvareal)
- Sportsbod utenfor bygningen på cirka 4 kvm.

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer og varmekabler på badet.

Tilstand:
Tilstandsrapporten viser ingen avvik med tilstandsgrad 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fastkarm vindu i stue er fra 1986. Øvrige vinduer er produsert i 2021.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Begge dører har normal bruksslitasje.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot nord-vest.
Det er lagt terrassefliser i plast over betongdekket. Rekkverk i treverk.
Balkongen er takoverbygget, og det er montert markise.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med normal grad av slitasje. Gulvene er belagt med laminat, klikkvinyl, beleggflis og flis.
Veggflatene er slette, malte og tapetserte. Taket er slett og malt.
Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med sluk fra byggeår som er overflateoppusset i 2007/2008.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt himlingsplater i taket.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, det er også lys fra lampe integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk til et felles ventilasjonsanlegg, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen og er fra byggeår. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje og servant med innredning.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og tettesjikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende rom er utført med flis på vegg, og våtsonen går mot yttervegger i murverk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate, det er montert kitchenwall-plater over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fra 2017, er fagmessig montert og har lite slitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har tilluftsventiler i vinduer i alle oppholdsrom, og mekanisk avtrekk fra badet.

Fjernvarme og varmtvann (forbruksvann) leveres fra fjernvarmeanlegg. Varmtvannstanken/forsyningsenhet er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.

Det avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

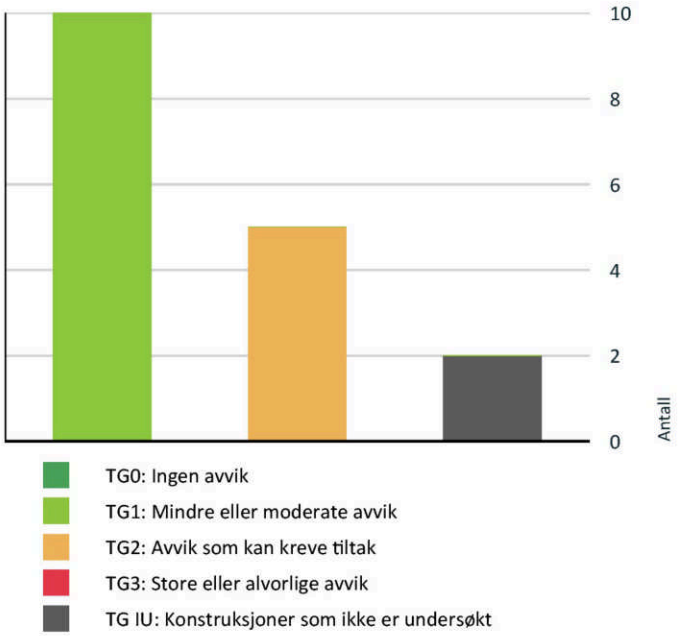
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er mottatt og gjennomgått. Boligen har sin originale planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er generelt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fastkarm vindu i stue er fra 1986. Øvrige vinduer er produsert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Begge dører har normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i betong og stål orientert mot nord-vest.
Det er lagt terrassefliser i plast over betongdekket. Rekkverk i treverk.
Balkongen er takoverbygget, og det er montert markise.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med normal grad av slitasje. Gulvene er belagt med laminat, klikkvinyl, beleggflis og flis. Veggflatene er slette, malte og tapetserte. Taket er slett og malt.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med sluk fra byggeår som er overflateoppusset i 2007/2008.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt himlingsplater i taket. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, det er også lys fra lampe integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk til et felles ventilasjonsanlegg, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen og er fra byggeår. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje og servant med innredning.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og tettesjikt.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekker i flisfuger ved toalettet, og litt misfarging på fugene i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Rommet har cirka 10 mm motfall fra dørlist mot toalett, og cirka 10 mm fall fra toalettet mot sluk.
Rommet har fall slik at vann fra dusjnisjen vil ledes mot sluk, men fallet vil ikke lede lekkasjevann fra toalettet mot sluk, da det er motfall mot døren. Fallet fungerer under normale forhold, men er ikke laget for å håndtere vannlekkasjer.
Det er konstatert sprekk i silikonering rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Andre tiltak:
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved renovering av bad anbefaler vi å utbedre fallforhold i henhold til dagens krav og anbefalinger.
Vann kan trenge inn under silikon ved sluk og potensielt løsne flis, samt lekke vann om sluket overfylles.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet har sluk fra byggeår, men er blitt overflateoppusset i senere tid. Da eldre sluk i kombinasjon med nyere tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Slik slukløsningen er i dag så anbefaler vi å påføre ny silikon rundt sluket i dusjen, og jevnlig rengjøre sluket slik at dette ikke overfylles.
Konsekvensen med avviket er at rommet er et usikkert tettesjikt og er dårlig rustet for å tåle vannlekkasjer.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet, og luftespalte i døren.
Rommet har effektiv og bra ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende rom er utført med flis på vegg, og våtsonen går mot yttervegger i murverk.

KJØKKEN

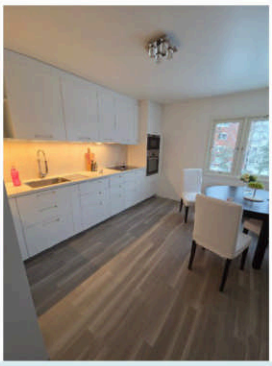
Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate, det er montert kitchenwall-plater over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fra 2017, er fagmessig montert og har lite slitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

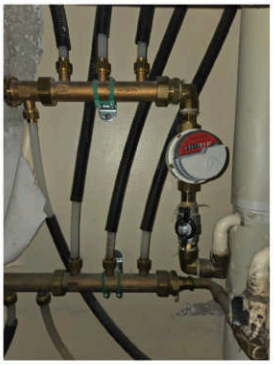
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Anbefalt tiltak er å lekkasjesikre skapet med sensor og magnetventil. Ved å etablere denne løsningen vil vannet inn i skapet stenge ved en vannlekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har tilluftsventiler i vinduer i alle oppholdsrom, og mekanisk avtrekk fra badet.

TG IU Varmtvannstank

Fjernvarme og varmtvann (forbruksvann) leveres fra fjernvarmeanlegg. Varmtvannstanken/forsyningsenhet er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Tilstandsrapport

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.
   Det elektriske anlegget har varierende og ukjent alder.
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?
   Ukjent
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?
   Nei
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?
    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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.

Det avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

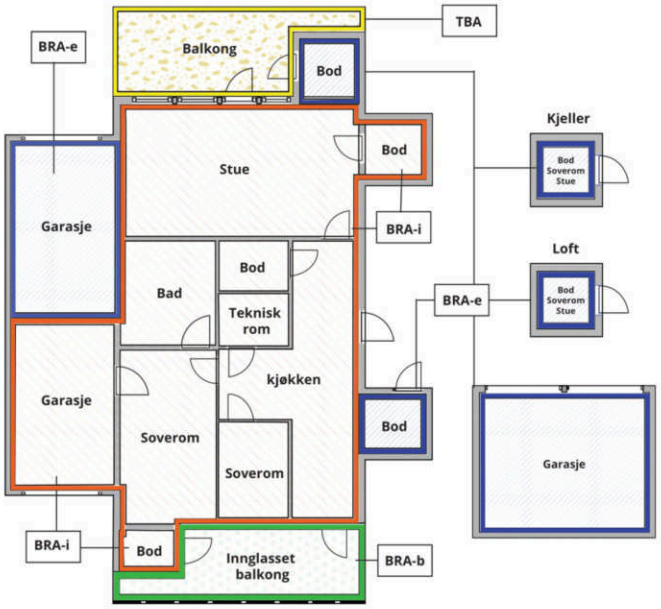
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82	9		91	8
SUM	**82**	**9**			**8**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, gang/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod i fellesareal (loft), sportsbod	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i.
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått. Boligen har sin originale planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Fadiah Ahmad Al Hafi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	112		0	54679.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørn Bondes vei 3

Hjemmelshaver
Søndre Åsgården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG	948807661			Al Hafi Fadiah Ahmad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
193

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert og attraktivt boligområde på Holmlia. Det er busstopp like i nærheten med rutebusser og direkte ruter mot Oslo og kort avstand til togstasjonen på Holmlia. Ekspressbussen bruker ca. 20 minutter, og toget bruker ca. 12 minutter til Oslo sentrum. Ca. 5- 10 minutter med bil til Kolbotn sentrum med nytt handlesenter, nye Lambertseter senter og Senter syd på Mortensrud med alle sine forretninger, cafeer og servicetilbud. Kort vei til barne- og ungdomsskole

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Ljabrudiagonalen/Fv155/Rv155. Ta Fv155-avkjøringen fra E18. Fortsett på Ljabrudiagonalen/Fv155/Rv155. Ta Holmliaveien til Bjørn Bondes vei i Søndre Nordstrand, Oslo

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke opplyst om noen vesentlige avvik i selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	23.01.2026	- Varmtvann kommer fra fjernvarmeanlegg.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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.

•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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323260004

Selger 1 navn
Fadiah Ahmad Al Hafi

Gateadresse
Bjørn Bondes vei 3

Poststed	Postnr
OSLO	1253

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 86139296

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: 323260004

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasade maling av balkong i 2019,2023,2025 Borettslag har byttet ut to vinduer i soverommet på leilighet i 2023/2024

Arbeid utført av: Søndre Årsården Borettslag

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

Document reference: 323260004

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

Beskrivelse

Felleskostnader er iht, avtale regulert med 5% fra og med 01.01.2026. Beløpet før regulering kr 4566 kr, og etter regulering kr 4795 kabel-tv/kollektiv bredbånd A konto oppv/v.vann er iht. avtale regulert med -15% fra og med 01.01.2026. Beløp før reguleringen kr 909 og etter regulering kr 773. Total kostnader fra 01.01.2026 kr 6191

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260004

Tilleggskommentar

Tidligere eier i 2019 ble det opplyst at det funn av skjeggkre i baderommet, Men under huseieren siden 2019 har jeg ikke sett noen skjeggkre under botiden min i leiligheten. Borettslaget har byttet ut to vinduer i begge soverommet i 2023/2024. Byttet ut veggplate på kjøkkenet i november 2025

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: 323260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fadiah Ahmad Al hafi	fc773772f58f1d538e0ccc3ba78186c772216a2d	14.01.2026 21:02:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323260004

- 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

Bjørn Bondes vei 3

Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åstun Linje 19N, 79, 80E	3 min 0.3 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.1 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Åstun barnehage (1-5 år) 46 barn	2 min 0.1 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.5 km
Åsbråten barnehage (0-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holmlia	4 min
Coop Prix Holmlia	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	12 min
Apotek 1 Holmlia	12 min
Holmlia Vinmonopol	11 min

SPORT

Nordåsveien balløkke	4 min
Rosenholm skole	4 min
Holmlia Bad	10 min
Lia Trening	13 min

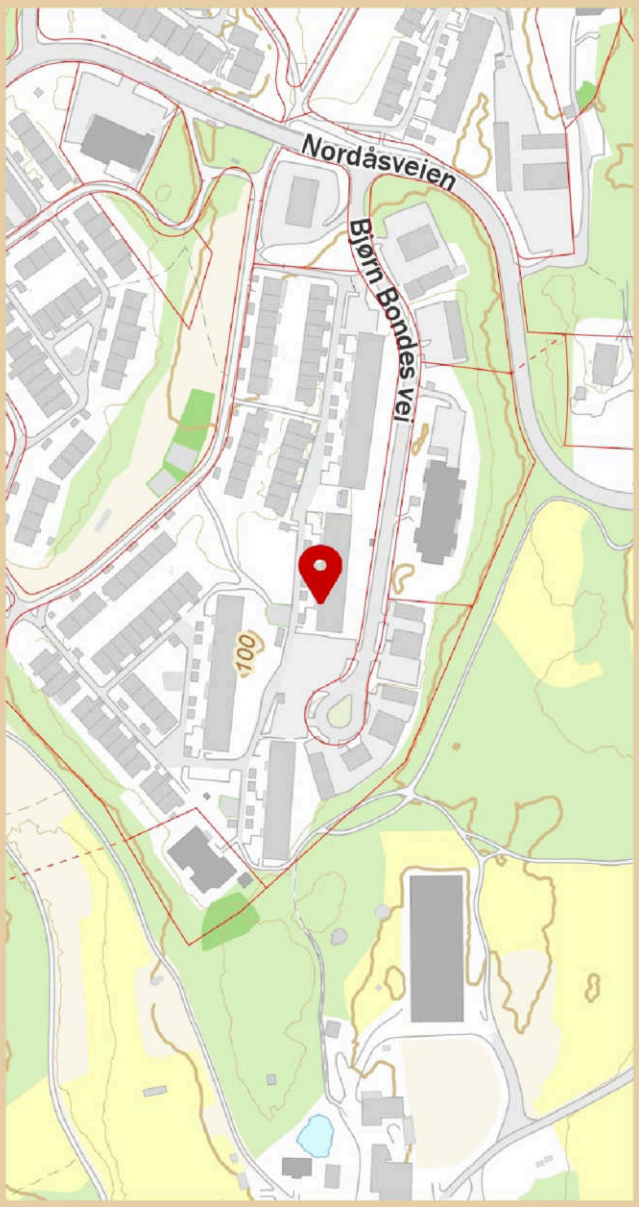
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog
- Egen bil



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

Bjørn Bondes vei 3

Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åstun Linje 19N, 79, 80E	3 min 0.3 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.1 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

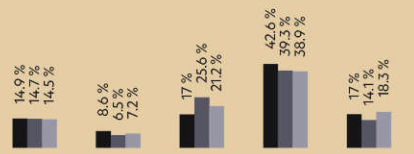
BARNEHAGER

Åstun barnehage (1-5 år) 46 barn	2 min 0.1 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.5 km
Åsbråten barnehage (0-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holmlia	4 min
Coop Prix Holmlia	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Ås	2 322	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog
- Egen bil

SPORT

Nordåsveien balløkke	4 min
Rosenholm skole	4 min
Holmlia Bad	10 min
Lia Trening	13 min

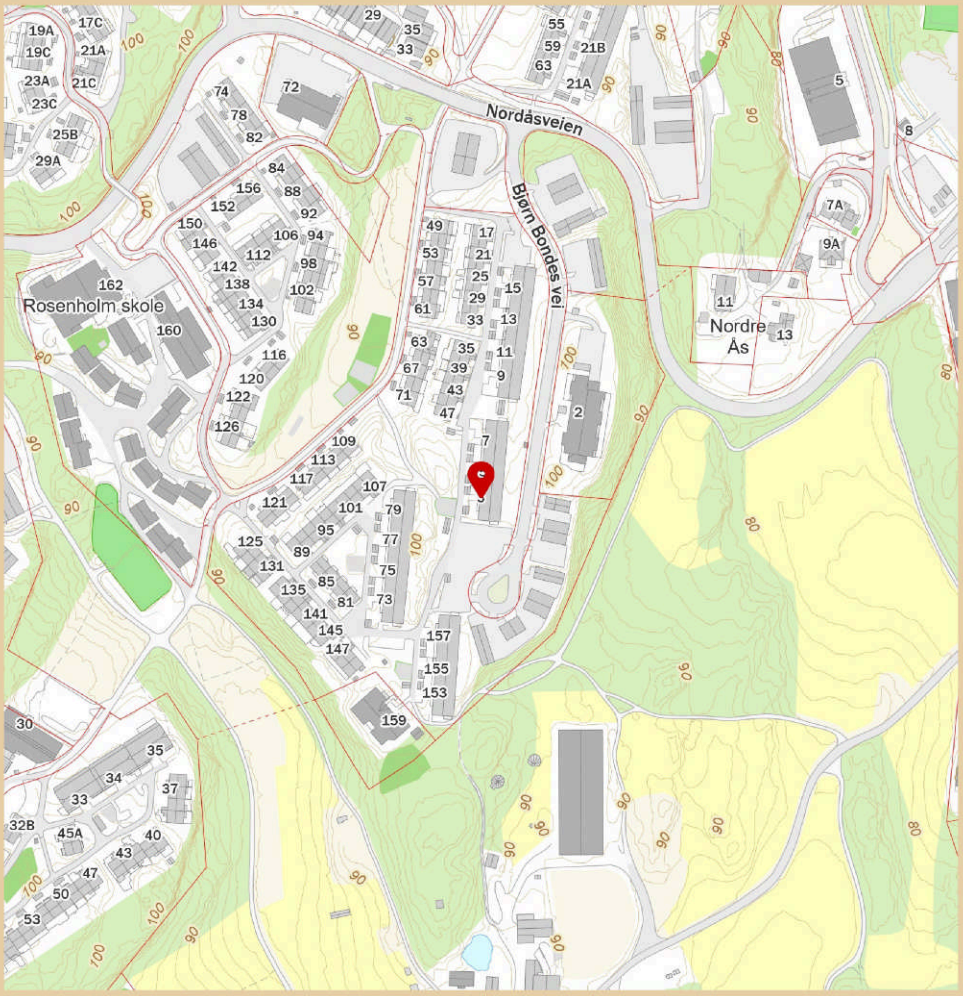
«At ikke Holmlia/Åsbråten er mer populært skjønner jeg ikke! Her har vi kort vei til det meste, rolige gater, store leiligheter og rekkehus med hage. Her trives vi kjempegodt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Bjørn Bondes vei 3

Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åstun Linje 19N, 79, 80E	3 min 0.3 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.1 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Åstun barnehage (1-5 år) 46 barn	2 min 0.1 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.5 km
Åsbråten barnehage (0-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holmlia	4 min
Coop Prix Holmlia	6 min

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

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	12 min
Apotek 1 Holmlia	12 min
Holmlia Vinmonopol	11 min

SPORT

Nordåsveien balløkke	4 min
Rosenholm skole	4 min
Holmlia Bad	10 min
Lia Trening	13 min

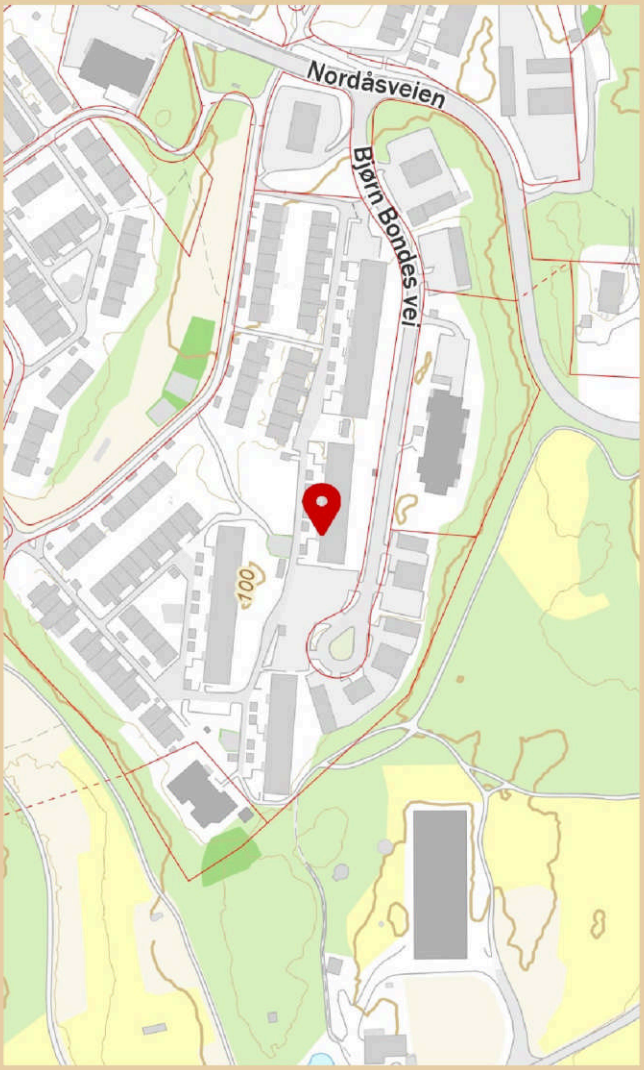
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

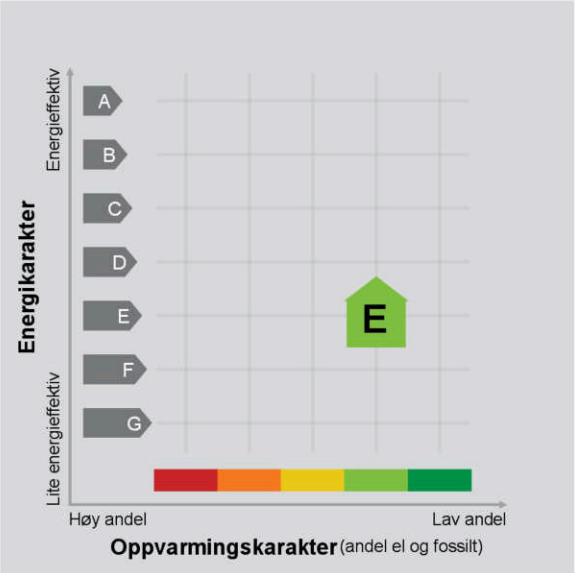
- Buss
- Tog
- Egen bil



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	1253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81003858
Merkenummer	Energiattest-2025-218455
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	
BRA:	87
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-...).

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.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (14)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bjørn Bondes vei 157	81003866	H0201	0	0	198
Bjørn Bondes vei 73	81003858	H0301	0	0	206
Bjørn Bondes vei 9	81003882	H0301	0	0	185
Bjørn Bondes vei 153	81003866	H0301	0	0	201
Bjørn Bondes vei 3	81003874	H0301	0	0	193
Bjørn Bondes vei 7	81003874	H0301	0	0	190
Bjørn Bondes vei 77	81003858	H0302	0	0	209
Bjørn Bondes vei 75	81003858	H0302	0	0	207
Bjørn Bondes vei 11	81003882	H0302	0	0	184
Bjørn Bondes vei 13	81003882	H0302	0	0	182
Bjørn Bondes vei 155	81003866	H0302	0	0	200
Bjørn Bondes vei 5	81003874	H0302	0	0	192
Bjørn Bondes vei 15	81003882	H0303	0	0	180
Bjørn Bondes vei 79	81003858	H0303	0	0	211

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	201 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	77,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	16,9 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	143,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 243 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	169,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 950 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	169,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 243 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 292 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 950 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 243 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

FRONTLINE VESTBY EIENDOMSMEGLING AS
v/John-André Rasmussen
Sentrumsveien 13, 1540 VESTBY
E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

Deres ref.: 323260004 . Vår ref.: 0503-1-3016 Dato: 13.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Søndre Åsgården borettslag
Organisasjonsnr:	948807661
Andelseier:	Al Hafi, Fadiah Ahmad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3016
Adresse:	Bjørn Bondes Vei 3, 1253 OSLO
Andelsnummer:	193
Gnr.	191
Bnr.	112

Borettsinnskudd: Kr. 167 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86139296.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjer følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasjeplass. Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det kan ikke noteres noe som helst pantekrav knyttet til garasjeobjektet via OBOS. Så vel megler som avdeling forkjøp må være oppmerksom på at garasjen må overføres i forbindelse med salg. De som er interessert i å kjøpe/selge garasje kan henvende seg til styret.
Borettslaget planlegger større vedlikeholdsarbeid og har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan Energiavregning: Ja (varmeregnskap leveres av Ista med avregning pr 01.07.) Individuell avregning for varme og varmtvann Andre eventuelle merknader: - Retningslinjer for påbygg Det er utarbeidet en samlet plan for utbygging. Informasjon om utbyggingsmuligheter kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. - Kjøkkenventilator er andelseiers ansvar. VIKTIG informasjon vedr. andel 128, leil 1128, Nordåsveien 148. På dette objektet ble det i 2023/24 oppført et tilbygg med diverse mangler som andelseier/tiltakshaver ikke har utbedret etter pålegg fra borettslaget. På samme objekt er det i videre oppført en plattig som hverken er omsøkt eller godkjent av styret, og som er pålagt fjernet innen 1.5.2025. Felleskostnader Kat1 og Kat12 (tilbygg) øker med 5% fra 1.1.26 av. Fra 1.1.26 av reduseres akto-betaling for varme og varmtvann med 15% for de fleste leilighetene. Samtidig økes den for enkelte leiligheter med høyt forbruk og etterslep.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207919527
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%

Restsaldo	721 172,00
Innfrielsesdato:	30.12.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207953083
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	708 153,00
Innfrielsesdato:	30.07.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 191,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppv/v.vann	773,00	
Trappevask v/firma	100,00	
Kabel-tv/kollektiv bredbånd	523,00	
Felleskostnader	4 795,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 749,-
Fradragsberettigede kostnader:	738,-
Annen formue:	28 419,-
Gjeld:	6 641,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207919527
Restsaldo:	2 895,98
Kapitalkostnader:	55,57
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207953083
Restsaldo:	2 845,80
Kapitalkostnader:	49,68
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 741,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 503
SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 9. april kl. 18:00 og lukker 12. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/503

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 18:00 , Kinoen på BUSH, Åsbråten.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorarer
6. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
7. Vedtektsendring - vedlikehold radiatorer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder Tore Beitveit leder møtet.

Forslag til vedtak
Tore Beitveit er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
David Toresen og Helena Breime er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0503 Søndre Åsgården Borettslag.pdf
2. 503 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomitéen settes til kr 9.000, som fordeles mellom valgkomiteens medlemmer

---

Sak 7

Vedtektsendring - vedlikehold radiatorer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har de senere årene hatt en betydelig utfordring med vannlekkasjer, noe som har ført til flere forsikringssaker og store økonomiske utgifter for borettslaget. Forsikringen dekker i dag kun følgeskader av vannlekkasjer, mens selve reparasjonsarbeidet på skadestedet må borettslaget dekke selv. Dette utgjør betydelige kostnader hvert år.

I 2024 hadde borettslaget 7 forsikringssaker knyttet til vannlekkasjer, og året før var det 9 saker. Forsikringspremien for borettslaget har økt betydelig som følge av den høye skadefrekvensen, fra kr 540 000 i 2020 til hele kr 1 585 500 i 2025.

En betydelig andel av vannlekkasjene skyldes at andelseiere selv har utført inngrep på radiatorer og rørsystemer uten nødvendig kompetanse eller tillatelse, slik som å løsne radiatorfeste (som har ført til rørbrudd), eller midlertidig fjerne radiatorer i forbindelse med oppussing uten å bruke nye pakninger ved remontering.

Det er avgjørende å forebygge slike skader for å redusere antall forsikringssaker og kostnader fremover. Et nødvendig tiltak er derfor å tydeliggjøre ansvaret den enkelte andelseier har for vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende rørsystem.

Styrets innstilling
Styret foreslår derfor følgende nye punkter under § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nytt punkt 5.1 (9): *«Andelseier skal forsikre seg jevnlig om at radiatoren, inkludert termostat, fungerer korrekt og at radiatoren samt tilhørende rørledninger ikke lekker. Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade.»*

Nytt punkt 5.1 (10): *«Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).»*

Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte vedtektsendringene for å sikre økt bevissthet, bedre vedlikehold og redusert risiko for vannskader og økonomiske tap i borettslaget.

Forslag til vedtak
Nytt punkt 5.1 (9): «Andelseier skal forsikre seg jevnlig om at radiatoren, inkludert termostat, fungerer korrekt og at radiatoren samt tilhørende rørledninger ikke lekker. Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade.» Nytt punkt 5.1 (10): «Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).»

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tore Beitveit

  Tore Beitveit har vært styreleder i flere år. Han fungerer godt som leder og har en kompetanse som vi trenger i vårt borettslag. Tore har sagt seg villig til å være leder i et år til.

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

- Aurora Thyvold Cody

  Aurora Thyvold Cody har bodd i borettslaget siden august i fjor. Hun har tid og lyst til å prege og engasjere seg i borettslaget.
- Nina Horten Skryseth

  Nina Horten Skryseth har vært styremedlem i borettslaget i 2 år. Hun har blitt kjent med mange, har engasjert seg godt i styrets arbeid og vil gjerne fortsette.

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

- Helen Akrai

  Helen Akrei har vokst opp i borettslaget. Hun jobber og studerer og vil gjerne lære styrearbeid å kjenne og være med på påvirke arbeidet med borettslaget.
- Nina Kristoffersen

  Nina Kristoffersen er en ressurs i styret. Hun har bodd her lenge, kjenner borettslaget og trives i sitt verv.

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

- Daniel Göransson
- Mohammad Hossein Sabouri
- Sigrid-Helen Lucassen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Tore Beitveit

Det er vanlig praksis at styreleder representerer borettslaget på OBOS sitt årsmøte

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

- Nina Horten Skryseth

Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne rapporten fra styret dekker perioden fra årsmøtet i april 2024 og frem til i dag. Merk at rapporten omhandler styrets arbeidsperiode, mens årsregnskapet følger kalenderåret.

Styret har siden årsmøtet i april bestått av:

- Tore Beitveit, styreleder, Nordåsveien 96
- Pål Tymer, nestleder, Bjørn Bondes vei 13 (ikke lenger bosatt i borettslaget fra januar)
- Helena Elisabeth Breime, Bjørn Bondes vei 73
- Nina Horten Skryseth, Bjørn Bondes vei 157
- David Toresen, Bjørn Bondes vei 111

Varamedlemmer:

- Nina Kristoffersen, Nordåsveien 134
- Mohammad Hossein Sobouri, Bjørn Bondes vei 13
- Marie-Pierre Broto, Nordåsveien 116 (trakk seg i september)

Tore Beitveit representerte borettslaget som delegat ved OBOS' generalforsamling.

2. Styrets arbeid

Styret har avholdt månedlige styremøter, bortsett fra i sommerferien. I tillegg har styret hatt ekstra møter ved behov. Mellom møtene har styret benyttet Vibbo til diskusjon og saksforberedelser.

Hovedkanalen for kommunikasjon med beboerne er Vibbo, der styret jevnlig publiserer nyheter og viktig informasjon. Styret oppfordrer til dialog, spørsmål og innspill via Vibbo.

Gjennom året har borettslaget utført mer vedlikehold enn det som var budsjettert.

Utført vedlikehold

Garasjeprosjekt innerst i Bjørn Bondes vei. Etter to års saksbehandling godkjente Plan- og bygningsetaten oppføring av nytt garasjebygg. Det gamle garasjebygget hadde store setningsskader og ble derfor delt. Den ytterste delen ble revet og området sikret og omgjort til utendørs parkering. Det nye garasjebygget inneholder syv garasjer, hvorav fire erstattet eksisterende garasjer, og tre nye garasjer ble solgt etter ansiennitet. I tillegg ble to ekstra parkeringsplasser etablert.

Brannsikkerhet. Det er montert trådløse branndetektorer i blokkene av Norsk Brannvern og SSPI, med brannsentraler i hver blokk og brannmannspaneler i oppganger uten sentral. Varsling skjer ikke automatisk til brannvesenet, og ved brann må det ringes 110.

Asfaltering. Etter en lekkasje på Hafslund Celsios varmerør i Bjørn Bondes vei 9–11 måtte omfattende utskiftinger foretas fra april til september, til ulempe for beboerne. Borettslaget fikk ingen kostnader knyttet til lekkasjen og benyttet samtidig anledningen til å asfaltere nærliggende områder for å sikre en helhetlig standard.

Elektroarbeider. Elektriske anlegg i blokkene er oppgradert med LED-belysning i oppganger, loft og kjellerrom, noe som ferdigstilles våren 2025. Hovedtavlen i Bjørn Bondes vei 153–157 ble skiftet etter kortslutning.

Nytt fellesrom under Bjørn Bondes vei 153. Et nytt fellesrom i kjellerlokalet ble etablert etter forsikringsdekning av oversvømmelse, med møblering finansiert gjennom miljøstøtte fra OBOS. Rommet har vært populært siden åpningen i mai 2024.

Diverse vedlikehold .Det har vært gjennomført fortløpende utbedringer av vinduer, dører, rør, fasader, bommer, brannalarmanlegg med mer. Borettslagets alder nærmer seg 40 år, og vedlikeholdsbehovet øker stadig.

Digital nøkkel fra OBOS. Beboere kan nå låse opp utgangsdørene i blokkene via appen Unloc.

Energikartlegging. Multiconsult Norge AS er engasjert for energikartlegging som skal identifisere muligheter for energisparing og klimavennlig rehabilitering.

Beboeraktiviteter. Den tradisjonelle vårdugnaden ble gjennomført i mai. En gruppe beboere har dessuten jobbet med oppgradering av uteområdene i Nordåsveien gjennom sommerhalvåret.

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet:

Inntektene var på totalt kr 15 583 000, i tråd med budsjettet.

- Felleskostnadene var kr 217 000 under budsjett på grunn av forsinket fakturajustering.
- Tre nye garasjer ble solgt for kr 250 000 per stykk etter ansiennitet.
- Andre inntekter lå kr 273 000 over budsjett, hovedsakelig fra forsikringsrefusjon og miljøstøtte fra OBOS.

Driftskostnadene ble kr 18 572 000, som er kr 3 899 000 over budsjett. Overskridelsen skyldes hovedsakelig at hele garasjeprosjektet ble ført som vedlikehold og ikke delt med investeringer. Revisor har akseptert denne praksisen, selv om spørsmålet om fordelingen ble reist.

- Det ble utført vedlikehold for kr 8 179 000, som er kr 3 324 000 over budsjett grunnet garasjeprosjektet.
- Forsikringspremien økte fra kr 780 000 i 2023 til kr 1 375 000 i 2024 (70 prosent) og kommunale utgifter økte fra kr 2 878 000 til kr 3 339 000 (16 prosent). Disse kostnadene ventes å stige ytterligere i årene som kommer.

Resultatet etter finanskostnader ble negativt med kr 2 723 500.

Budsjett 2025:

Felleskostnadene øker med 10 % fra 1. januar 2025 grunnet kostnadsvekst. Styret vil fremover prioritere å bygge opp egenkapital for større vedlikeholdsprosjekter. Hovedaktiviteten det kommende år blir å gjennomføre energikartleggingen som er finansiert av Enova og Oslo kommune og starte på arbeidet med å planlegge for større vedlikeholdsprosjekter.

Det ventes ytterligere økning i forsikrings- og kommunale kostnader.

4. Framtidsplaner

Energikartleggingsrapporten vil være grunnlag for kommende tiltak som vindusutskifting, balkongdører, etterisolering, oppgradering av ventilasjon og fornyelse av varmesystemet.

Til generalforsamlingen i Søndre Åsgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Åsgården Borettslag som består av balanse per 31. desember 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, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		**8 276 491**	**7 905 229**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 701 452	233 632
Tilbakeføring av avskrivning	16	279 205	305 873
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-55 900	-38 588
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-209 898	-206 042
Innsk. øremerk. bankkto		-243 471	-159 437
Uttak øremerk. bankkto		192 468	235 823
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 739 048**	**371 262**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 537 443**	**8 276 491**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 986 674	11 077 193
Kortsiktig gjeld	-1 449 231	-2 800 702
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 537 443**	**8 276 491**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 140 580	13 342 031	14 358 000	15 694 024
Garasjer	10	231 000	228 900	0	0
Ladeinntekter EL-bil		183 391	153 031	150 000	205 000
Andre inntekter	3	1 027 230	3 450	750 000	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 582 202**	**13 727 412**	**15 258 000**	**16 399 024**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-813 912	-854 618	-924 000	-948 000
Styrehonorar	5	-465 000	-450 000	-465 000	-480 000
Avskrivninger	16	-279 205	-305 873	-306 000	-306 000
Revisjonshonorar	6	-18 000	-15 000	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-9 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-266 940	-253 500	-269 000	-282 000
Konsulenthonorar	7	-229 316	-131 417	-115 000	-615 000
Kontingenter		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-8 179 301	-4 882 481	-4 855 000	-3 305 000
Forsikringer		-1 375 153	-780 539	-1 215 000	-1 585 500
Kommunale avgifter	9	-3 339 337	-2 878 046	-3 317 000	-3 729 000
Andre anlegg	11	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-309 538	-306 298	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 585 775	-1 496 734	-1 556 000	-1 618 000
Andre driftskostnader	12	-1 569 326	-1 250 773	-1 170 000	-1 273 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 549 803**	**-13 721 279**	**-14 673 000**	**-14 623 500**
DRIFTSRESULTAT		**-2 967 602**	**6 132**	**585 000**	**1 775 524**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	435 523	331 212	0	0
Finanskostnader	14	-169 373	-103 712	-19 000	-97 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**266 150**	**227 500**	**-19 000**	**-97 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 701 452**	**233 632**	**566 000**	**1 678 524**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	233 632		
Fra opptjent egenkapital		-2 701 452	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	125 413 521	125 413 521
Tomt		2 951 479	2 951 479
Andre varige driftsmidler	16	839 942	1 063 247
Aksjer og andeler	17	513 750	513 750
Øremerkede bankinnskudd	18	77 195	31 018
Miljøbankkonto, øremerket		158 781	177 316
SUM ANLEGGSMIDLER		**129 954 668**	**130 150 331**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35 440	50 343
Forskuddsbetalte kostnader		496 847	315 608
Andre kortsiktige fordringer	19	47 968	11 418
Driftskonto OBOS-banken		0	2 104 643
Driftskonto OBOS-banken II		35	35
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 654	21 910
Sparekonto OBOS-banken		22 511	2 531 904
Sparekonto OBOS-banken II		6 358 219	6 041 332
SUM OMLØPSMIDLER		**6 986 674**	**11 077 193**
SUM EIENDELER		**136 941 343**	**141 227 524**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		92 719 596	95 421 047
SUM EGENKAPITAL		**92 744 596**	**95 446 047**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	1 653 644	1 863 542
Borettsinnskudd	21	40 943 000	40 943 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	150 872	174 233
SUM LANGSIKTIG GJELD		**42 747 516**	**42 980 775**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		741 916	2 060 782
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		133 192	0
Skyldige offentlige avgifter	23	54 071	48 084
Påløpte renter		555	9 871
Påløpte avdrag		0	17 136
Energiavregning	24	443 270	593 970
Annen kortsiktig gjeld	25	76 227	70 860
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 449 231**	**2 800 702**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**136 941 343**	**141 227 524**
Pantstillelse	26	45 943 000	45 943 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Søndre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit	Helena E. Breime-husmo	Nina Horten Skryseth
David Toresen	Pål Tymer	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 403 608
Kabel-TV	1 558 551
Trappevask	146 885
Leietillegg for påbygg	21 756
Lokaler	13 840
Diverse	7 200
Garasje	2 100
Eiendomsskatt	960
Leie tidl.år	-7 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 147 480**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Diverse	-4 800
Garasje	-2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 140 580**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	4 550
Gjensidige Forsikring	152 338
Gjensidige Forsikring	40 044
Garasjesalg	750 000
Gebyr	364
Miljøfond	76 635
Montør (radiator)	1 500
Nettinnbetalinger	1 638
Nøkler	3 984
Refusjon eierskifte av garasjeplass	-4 550
Adm.kostnad for varmeoppgjør	728
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 027 230**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-589 672
Overtid	-44 111
Påløpte feriepenger	-76 192
Arbeidsgiveravgift	-163 472
Pensjonskostnader innskudd	-14 283
AFP-pensjon	-10 556
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-4 605
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	90 229
SUM PERSONALKOSTNADER	**-813 912**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 465 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 063
OBOS Prosjekt AS	-169 095
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 709
Andre konsulenthonorarer, Multiconsult	-18 450
SUM KONSULENTHONORAR	**-229 316**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-257 728
Hovedentreprenør I, Karlshusgarasjene A.S	-3 653 226
Hovedentreprenør I, Norsk Brannvern AS	-1 765 367
Oslo kommune. Plan- og bygningsetaten	-1 400
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 677 721**
Drift/vedlikehold bygninger	-521 695
Drift/vedlikehold VVS	-203 785
Drift/vedlikehold elektro	-1 127 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-413 781
Drift/vedlikehold brannsikring	-159 573
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 701
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-3 122
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 179 301**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 006 114
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-1 326 968
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 339 337**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	231 000
SUM INNTEKTER GARASJER	**231 000**

SUM GARASJER	**231 000**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

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

SUM ANDRE ANLEGG	**-60 000**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-323 880
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 152
Verktøy og redskaper	-78 110
Driftsmateriell	-36 387
Lyspærer og sikringer	-1 198
Vaktmestertjenester	-168 917
Vakthold	-208 571
Renhold ved firmaer	-315 999
Snørydding	-102 825
Andre fremmede tjenester	-80 996
Kontor- og datarekvisita	-19 317
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 050
Andre kontorkostnader	-6 508
Telefon, annet	-24 649
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 713
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-48 002
Reisekostnader	-370
Kontingenter	-31 250
Bank- og kortgebyr	-3 019
Velferdskostnader	-23 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 569 326**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 972
Renter av sparekonto i OBOS-banken	345 815
Kundeutbytte fra Gjensidige	86 736
SUM FINANSINNTEKTER	**435 523**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-55 943
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 627
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-285
Renter og provisjon på kassekreditt	-57 518
SUM FINANSKOSTNADER	**-169 373**

NOTE: 15
BYGNINGER

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

TOMT

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

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Tilgang 2019	148 750	
Avskrevet tidligere	-95 625	
Avskrevet i år	-21 250	
		31 875
Gressklipper		
Tilgang 2016	40 750	
Avskrevet tidligere	-40 749	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2024	55 900	
Avskrevet i år	-7 986	
		47 914
Tilhenger		
Tilgang 2005	23 700	
Avskrevet tidligere	-23 699	
		1
Wille 465 med utstyr		
Tilgang 2020	1 475 591	
Avskrevet tidligere	-632 396	
Avskrevet i år	-210 799	
		632 396
WILLE VANNTANK		
Tilgang 2017	206 250	
Avskrevet tidligere	-179 941	
Avskrevet i år	-26 308	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2016	42 700	
Avskrevet tidligere	-42 699	
		1

TV		
Tilgang 2023	19 588	
Avskrevet tidligere	-5 441	
Avskrevet i år	-6 529	
		7 617
Fyringsanlegg		
Kostpris	250 000	
Avskrevet tidligere	-249 999	
		1
Ladebokser elbil, avskrives ikke		
Tilgang 2020	37 800	
Tilgang 2021	76 000	
		113 800
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2021	100 202	
Avskrevet tidligere	-100 201	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	19 000	
Avskrevet tidligere	-6 333	
Avskrevet i år	-6 333	
		6 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**839 942**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-279 205**

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

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

NOTE: 18
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt. Regnskapskonto 1320, kr 77 195

NOTE: 19

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundeutbytte Gjensidige	11 398
Avsatt sykepenger	36 570
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**47 968**

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	345 787	
Nedbetalt i år	112 667	
		-841 546
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 150 000	
Nedbetalt tidligere	240 671	
Nedbetalt i år	97 231	
		-812 098
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 653 644**

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-150 872
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-150 872**

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 654
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 417
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-54 071**

NOTE: 24
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 869 348
SUM INNTEKTER	**-1 869 348**

KOSTNADER

Administrasjon	0
Vedlikehold	682 849
Fjernvarme	1 181 560
SUM KOSTNADER	**1 864 409**

Uoppgjorte avregninger	-438 331
SUM ENERGIAVREGNING	**-443 270**

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

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

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-76 192
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-76 227**

NOTE: 26
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 943 000
Pantelån	1 653 644
TOTALT	**42 596 644**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 9.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.25
Selskapsnummer: 503 **Selskapsnavn:** SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tore Beitveit er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

David Toresen og Helena Breime er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Godtgjørelse for valgkomitéen settes til kr 9.000, som fordeles mellom valgkomiteens medlemmer

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring - vedlikehold radiatorer

Nytt punkt 5.1 (9): «Andelseier skal forsikre seg jevnlig om at radiatoren, inkludert termostat, fungerer korrekt og at radiatoren samt tilhørende rørledninger ikke lekker. Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade.» Nytt punkt 5.1 (10): «Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).»

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tore Beitveit

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Aurora Thyvold Cody

☐ Nina Horten Skryseth

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Helen Akrai

☐ Nina Kristoffersen

Valgkomité (kun 3 skal velges)

☐ Daniel Göransson

☐ Mohammad Hossein Sabouri

☐ Sigrid-Helen Lucassen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tore Beitveit

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Nina Horten Skryseth

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948807661
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 9. april kl. 18:00 til 12. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 9. april 2025, Kinoen på BUSH, Åsbråten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 79.

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
Styreleder Tore Beitveit leder møtet.

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

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> David Toresen og Helena Breime er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for valgkomitéen settes til kr 9.000, som fordeles mellom valgkomiteens medlemmer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring - vedlikehold radiatorer

Borettslaget har de senere årene hatt en betydelig utfordring med vannlekkasjer, noe som har ført til flere forsikringssaker og store økonomiske utgifter for borettslaget. Forsikringen dekker i dag kun følgeskader av vannlekkasjer, mens selve reparasjonsarbeidet på skadestedet må borettslaget dekke selv. Dette utgjør betydelige kostnader hvert år.

I 2024 hadde borettslaget 7 forsikringssaker knyttet til vannlekkasjer, og året før var det 9 saker. Forsikringspremien for borettslaget har økt betydelig som følge av den høye skadefrekvensen, fra kr 540 000 i 2020 til hele kr 1 585 500 i 2025.

En betydelig andel av vannlekkasjene skyldes at andelseiere selv har utført inngrep på radiatorer og rørsystemer uten nødvendig kompetanse eller tillatelse, slik som å løsne radiatorfeste (som har ført til rørbrudd), eller midlertidig fjerne radiatorer i forbindelse med oppussing uten å bruke nye pakninger ved remontering.

Det er avgjørende å forebygge slike skader for å redusere antall forsikringssaker og kostnader fremover. Et nødvendig tiltak er derfor å tydeliggjøre ansvaret den enkelte andelseier har for vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende rørsystem.

Styrets innstilling
Styret foreslår derfor følgende nye punkter under § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nytt punkt 5.1 (9): *«Andelseier skal forsikre seg jevnlig om at radiatoren, inkludert termostat, fungerer korrekt og at radiatoren samt tilhørende rørledninger ikke lekker. Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade.»*

Nytt punkt 5.1 (10): *«Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).»*

Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte vedtektsendringene for å sikre økt bevissthet, bedre vedlikehold og redusert risiko for vannskader og økonomiske tap i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt 5.1 (9): «Andelseier skal forsikre seg jevnlig om at radiatoren, inkludert termostat, fungerer korrekt og at radiatoren samt tilhørende rørledninger ikke lekker. Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade.» Nytt punkt 5.1 (10): «Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Beitveit (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Beitveit

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Aurora Thyvold Cody (49 stemmer)
Nina Horten Skryseth (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aurora Thyvold Cody
Nina Horten Skryseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helen Akrai (49 stemmer)
Nina Kristoffersen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helen Akrai
Nina Kristoffersen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Göransson (49 stemmer)
Sigrid-Helen Lucassen (46 stemmer)
Mohammad Hossein Sabouri (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Göransson
Sigrid-Helen Lucassen
Mohammad Hossein Sabouri

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Beitveit (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Beitveit

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Horten Skryseth (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Horten Skryseth

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 503
SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. oktober kl. 09:00 og lukker 25. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/503

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av ny revisor
4. Endring av vedtektene § 5-1 (1) og (2): presisering av vedlikeholdsplikt og oppdatering av regler for våtrom
5. Endring av husordensreglene: nytt punkt om rehabilitering av våtrom

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Kristoffersen og Aurora Elida Thyvold Cody er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Revisjonsselskapet PwC har valgt å skille ut deler av sin virksomhet i et nytt revisjonsselskap – PwC Assurance-AS. Det nye selskapet viderefører eksisterende avtaler og praksis med OBOS, inkludert fagpersoner, rutiner og prissetting. For å formelt velge ny revisor, må borettslaget gjennomføre valg i generalforsamling.

Styret har innhentet pristilbud fra tre aktører, og besluttet å legge frem to alternativer for generalforsamlingen:

1) PwC Assurance AS (anbefalt)

Esimert årlig pris	kr 16.245
Oppstartskostnad (år 1)	kr. 0
Totalt første år	kr 16.245

2) BDO AS

Estimert årlig pris	kr 25.222
Oppstartskostnad (år 1)	kr 2.000
Totalt første år	kr 27.222

EY er ikke tatt med som alternativ, grunnet høyere etableringskostnad og tidligere erfaringer med utfordrende prosesser.

Valget skjer med alminnelig flertall. Det alternativet som får flest stemmer og samtidig over 50 % av de avgitte stemmene, blir valgt som ny revisor.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger følgende revisor for Søndre Åsgården borettslag: PwC Assurance AS

Forslag til vedtak 1

PwC Assurance AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag

Forslag til vedtak 2

BDO AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag

Sak 4

Endring av vedtektene § 5-1 (1) og (2): presisering av vedlikeholdsplikt og oppdatering av regler for våtrom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjeldende tekst i § 5-1 (1) og (2) inneholder flere gjentakelser og er lite presis når det gjelder plikter ved rehabilitering av våtrom.

Erfaring fra en nylig vannskadesak i borettslaget viser behov for tydeligere krav til meldeplikt, bruk av godkjente fagfolk og dokumentasjon etter ferdigstillelse.

Styret foreslår derfor å slå sammen og oppdatere de to første leddene, slik at teksten blir mer oversiktlig, juridisk korrekt og i samsvar med gjeldende forskrifter og husordensregler.

Forslaget innebærer ingen endring i prinsippet om andelseiers vedlikeholdsansvar, men tydeliggjør hva ansvaret omfatter.

Gjeldende tekst

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

§ 5-1 (2):
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, kjøkkenventilator, porttelefon, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Foreslått ny tekst

§ 5-1 (1):
Den enkelte andelseier skal holde boligen, tilhørende rom og utearealer i forsvarlig stand og sørge for nødvendig vedlikehold.
Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, kjøkkenventilator, porttelefon, apparater, samt innvendige flater som tapet, gulvbelegg, vegger, himlinger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

§ 5-1 (2):
Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ved rehabilitering eller ombygging av våtrom skal andelseieren på forhånd skriftlig melde fra til styret om planlagte arbeider og hvem som skal utføre dem. Arbeidene skal utføres av fagkyndig foretak med nødvendig godkjenning.
Dersom arbeidet innebærer at brannskille mellom etasjer brytes (for eksempel ved utskifting av sluk eller inngrep i etasjeskiller), plikter andelseieren å sørge for at arbeidet prosjekteres og gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav, inkludert eventuell søknadsplikt til kommunen.
Etter ferdigstillelse skal andelseieren uten ugrunnet opphold fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og Byggebransjens våtromsnorm, inkludert eventuell trykktest av membran og samsvarserklæring.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar å oppdatere vedtektene § 5-1 (1) og (2) slik at de får den foreslåtte ordlyden ovenfor.
Endringen trer i kraft fra registrering i oppdatert vedtektsdokument.

Forslag til vedtak
Endre vedtektenes § 5-1 (1) og (2) i tråd med styrets forslag til ny tekst.

Sak 5
Endring av husordensreglene: nytt punkt om rehabilitering av våtrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere husordensreglene for å sikre samsvar med endringen i vedtektene § 5-1 (1) og (2).

Erfaring fra en vannskadesak i borettslaget har vist behov for tydelige krav til meldeplikt, bruk av fagkyndige foretak og dokumentasjon etter ferdigstillelse når våtrom (for eksempel bad) bygges om eller rehabiliteres.

Husordensreglene har i dag kun én kort setning om våtrom, og den gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke plikter som gjelder. For å sikre samsvar mellom vedtektene og husordensreglene foreslår styret å erstatte denne setningen med et nytt punkt 3.18.

Gjeldende tekst (utdrag fra punkt 3.3)
Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer.

Foreslått endring

Setningen ovenfor strykes.
I stedet innføres et nytt punkt 3.18 i kapittel 3:

3.18 Rehabilitering og dokumentasjon av våtrom
Ved rehabilitering eller ombygging av våtrom skal andelseieren på forhånd skriftlig melde fra til styret om planlagte arbeider og hvem som skal utføre dem.
Arbeidene skal utføres av fagkyndig foretak med nødvendig godkjenning.
Dersom arbeidet innebærer at brannskille mellom etasjer brytes (for eksempel ved utskifting av sluk eller inngrep i etasjeskiller), plikter andelseieren å sørge for at arbeidet prosjekteres og gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav, inkludert eventuell søknadsplikt til kommunen.
Etter ferdigstillelse skal andelseieren uten ugrunnet opphold fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og Byggebransjens våtromsnorm, inkludert eventuell trykktest av membran og samsvarserklæring.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen av husordensreglene, slik at nytt punkt 3.18 om rehabilitering og dokumentasjon av våtrom tas inn, og gjeldende setning i punkt 3.3 strykes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å oppdatere husordensreglene ved å stryke setningen «Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer» i punkt 3.3, og innføre nytt punkt 3.18 med teksten ovenfor. Endringen trer i kraft fra registrering i oppdatert husordensregeldokument.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.10.25
Selskapsnummer: 503 **Selskapsnavn:** SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av protokollvitner

Nina Kristoffersen og Aurora Elida Thyvold Cody er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Valg av ny revisor

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ PwC Assurance AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag
- ☐ BDO AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag

Sak 4 Endring av vedtektene § 5-1 (1) og (2): presisering av vedlikeholdsplikt og oppdatering av regler for våtrom

Endre vedtektenes § 5-1 (1) og (2) i tråd med styrets forslag til ny tekst.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av husordensreglene: nytt punkt om rehabilitering av våtrom

Generalforsamlingen vedtar å oppdatere husordensreglene ved å stryke setningen- «Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer» i punkt 3.3, og innføre nytt punkt 3.18 med teksten ovenfor. Endringen trer i kraft fra registrering i oppdatert husordensregeldokument.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948807661
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. oktober kl. 09:00 til 25. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Kristoffersen og Aurora Elida Thyvold Cody er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av ny revisor

Revisjonsselskapet PwC har valgt å skille ut deler av sin virksomhet i et nytt revisjonsselskap – PwC Assurance-AS. Det nye selskapet viderefører eksisterende avtaler og praksis med OBOS, inkludert fagpersoner, rutiner og prissetting. For å formelt velge ny revisor, må borettslaget gjennomføre valg i generalforsamling.

Styret har innhentet pristilbud fra tre aktører, og besluttet å legge frem to alternativer for generalforsamlingen:

1) PwC Assurance AS (anbefalt)

Esimert årlig pris	kr 16.245
Oppstartskostnad (år 1)	kr. 0
Totalt første år	kr 16.245

2) BDO AS

Estimert årlig pris	kr 25.222

Oppstartskostnad (år 1)	kr 2.000
Totalt første år	kr 27.222

EY er ikke tatt med som alternativ, grunnet høyere etableringskostnad og tidligere erfaringer med utfordrende prosesser.

Valget skjer med alminnelig flertall. Det alternativet som får flest stemmer og samtidig over 50 % av de avgitte stemmene, blir valgt som ny revisor.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen velger følgende revisor for Søndre Åsgården borettslag: PwC Assurance AS

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
PwC Assurance AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
BDO AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **64**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring av vedtektene § 5-1 (1) og (2): presisering av vedlikeholdsplikt og oppdatering av regler for våtrom

Gjeldende tekst i § 5-1 (1) og (2) inneholder flere gjentakelser og er lite presis når det gjelder plikter ved rehabilitering av våtrom.

Erfaring fra en nylig vannskadesak i borettslaget viser behov for tydeligere krav til meldeplikt, bruk av godkjente fagfolk og dokumentasjon etter ferdigstillelse.

Styret foreslår derfor å slå sammen og oppdatere de to første leddene, slik at teksten blir mer oversiktlig, juridisk korrekt og i samsvar med gjeldende forskrifter og husordensregler.

Forslaget innebærer ingen endring i prinsippet om andelseiers vedlikeholdsansvar, men tydeliggjør hva ansvaret omfatter.

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

§ 5-1 (2):
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, kjøkkenventilator, porttelefon, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Foreslått ny tekst

§ 5-1 (1):
Den enkelte andelseier skal holde boligen, tilhørende rom og utearealer i forsvarlig stand og sørge for nødvendig vedlikehold.
Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, kjøkkenventilator, porttelefon, apparater, samt innvendige flater som tapet, gulvbelegg, vegger, himlinger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

§ 5-1 (2):
Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ved rehabilitering eller ombygging av våtrom skal andelseieren på forhånd skriftlig melde fra til styret om planlagte arbeider og hvem som skal utføre dem. Arbeidene skal utføres av fagkyndig foretak med nødvendig godkjenning.
Dersom arbeidet innebærer at brannskille mellom etasjer brytes (for eksempel ved utskifting av sluk eller inngrep i etasjeskiller), plikter andelseieren å sørge for at arbeidet prosjekteres og gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav, inkludert eventuell søknadsplikt til kommunen.
Etter ferdigstillelse skal andelseieren uten ugrunnet opphold fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og Byggebransjens våtromsnorm, inkludert eventuell trykktest av membran og samsvarserklæring.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar å oppdatere vedtektene § 5-1 (1) og (2) slik at de får den foreslåtte ordlyden ovenfor.
Endringen trer i kraft fra registrering i oppdatert vedtektsdokument.

> **Forslag til vedtak:**
> Endre vedtektenes § 5-1 (1) og (2) i tråd med styrets forslag til ny tekst.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Endring av husordensreglene: nytt punkt om rehabilitering av våtrom

Styret foreslår å oppdatere husordensreglene for å sikre samsvar med endringen i vedtektene § 5-1 (1) og (2).

Erfaring fra en vannskadesak i borettslaget har vist behov for tydelige krav til meldeplikt, bruk av fagkyndige foretak og dokumentasjon etter ferdigstillelse når våtrom (for eksempel bad) bygges om eller rehabiliteres.

Husordensreglene har i dag kun én kort setning om våtrom, og den gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke plikter som gjelder. For å sikre samsvar mellom vedtektene og husordensreglene foreslår styret å erstatte denne setningen med et nytt punkt 3.18.

Gjeldende tekst (utdrag fra punkt 3.3)
Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer.

Foreslått endring
Setningen ovenfor strykes.
I stedet innføres et nytt punkt 3.18 i kapittel 3:

3.18 Rehabilitering og dokumentasjon av våtrom
Ved rehabilitering eller ombygging av våtrom skal andelseieren på forhånd skriftlig melde fra til styret om planlagte arbeider og hvem som skal utføre dem.
Arbeidene skal utføres av fagkyndig foretak med nødvendig godkjenning.
Dersom arbeidet innebærer at brannskille mellom etasjer brytes (for eksempel ved utskifting av sluk eller inngrep i etasjeskiller), plikter andelseieren å sørge for at arbeidet prosjekteres og gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav, inkludert eventuell søknadsplikt til kommunen.
Etter ferdigstillelse skal andelseieren uten ugrunnet opphold fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og Byggebransjens våtromsnorm, inkludert eventuell trykktest av membran og samsvarserklæring.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen av husordensreglene, slik at nytt punkt 3.18 om rehabilitering og dokumentasjon av våtrom tas inn, og gjeldende setning i punkt 3.3 strykes.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å oppdatere husordensreglene ved å stryke setningen «Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer» i punkt 3.3, og innføre nytt punkt 3.18 med teksten ovenfor. Endringen trer i kraft fra registrering i oppdatert husordensregeldokument.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2024 for Søndre Åsgården Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Tore Beitveit foreslås som møteleder.

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **63**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 465.000.

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

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

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

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

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

7. Forslag om å endre vedtekter angående antall styremedlemmer

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

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

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

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

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

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

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

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

Bakgrunn:

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

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

4-4 Påbygging/ombygging

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Tore Beitveit	Nordåsveien 96

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Beitveit	Nordåsveien 96

E. Som valgkomité foreslås:

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

Dato 16.mars 2024

Valgkomiteen for Søndre Åsgården Borettslag

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Beitveit (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Beitveit

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Helena Breime Husmo
David Toresen

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomiteen (1 år)

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

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

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Beitveit (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Beitveit

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Horten Skryseth (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Horten Skryseth

VEDTEKTER

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-4 Påbygging/ombygging

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

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

1. HENSIKT

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

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

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

2. RO

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

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

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

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

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

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

3.5 Oppvask- og vaskemaskin skal bare kobles til kaldtvannskran.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. DYREHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

5. KJØRING/PARKERING

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

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

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

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

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

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

6. DIVERSE

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

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

7. ENDRINGER OG TOLKNINGER

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

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

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

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

1.

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

2.

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

3.

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

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

Oslo, den .....

……..
andelseier

……
Adresse

.....
leilighetsnummer

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

L E I E A V T A L E

FOR GARASJE I SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Utleier: Søndre Åsgården Borettslag

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

§ 1 - Bruken av garasjer

Garasjen skal brukes til bilparkering.

§ 2 - Leiesummen

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

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

§ 3 - Leieforholdets varighet

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

§ 4 - Fremleie

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

§ 5 - Leierens plikter

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

§ 6

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

Oslo,

_____	_____
Andelseier/Andelseierne	Borettslaget v/OBOS



Vedlikeholdsplan

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

12. januar 2025

Laget av styret

BYGNING UTVENDIG

Vegger og fasader

God

Fasader blokker

Ytterveggene består av plasstøpt betong på gavlveggene og bindingsverk på langveggene. Fasaden er forblendet med teglstein. Det er trekledning på balkongene, og over vindusfeltene. All kledning ble overflatebehandlet i 2019, og pussfasaden utbedret for skader. Fasaden er i god stand, ingen tiltak anbefales. Det anbefales tilleggsisolering ved en eventuell fasaderehabilitering.

Fasader rekkehus

Ytterveggene er av bindingsverk kledd med liggende trekledning. Råteskadet panel ble byttet og all kledning ble overflatebehandlet i 2019. Fasaden er i god stand, ingen tiltak anbefales. Det anbefales tilleggsisolering ved en eventuell fasaderehabilitering.

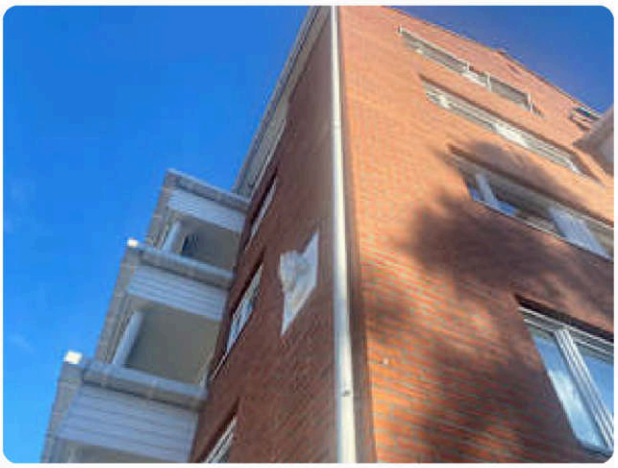
Brannteknisk tilstandsanalyse 2023 (Norsk Brannvern): "Når det gjelder rekkehusene generelt, så var noen av rekkehusene nærmere hverandre enn 8 meter. Dette har de opprinnelig blitt godkjent med, men dette innebærer at veggen skal minst være B 30 og malt med brannhemmende maling med vanlig maling utenpå. Dette er også gjeldende for balkonger som er nærmere enn 8 meter fra nabobygg. Det må være en styreoppgave å sørge for at dette blir kontrollert og utført da dette fort kan gå i glemmeboken ved kjøp og salg og rehabiltering."

Grunnmur

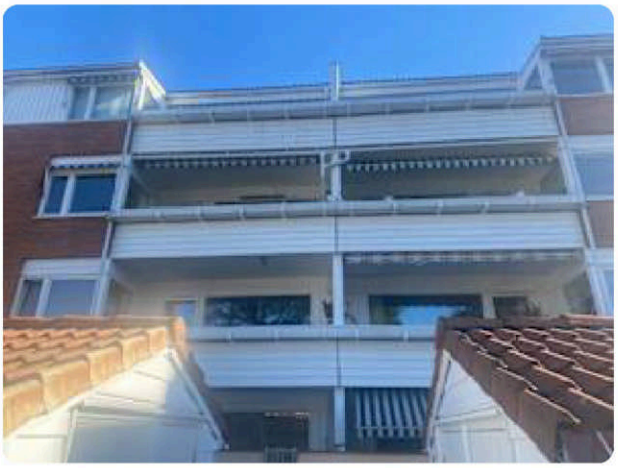
Grunnmur i betong med knoteplast som fuktsperre. Det ble under befaringen observert at knoteplasten enkelte steder er revet vekk. Det anbefales at denne utbedres.



Grunnmur med knoteplast



Fasade på boligblokk



Platekledning på balkonger i boligblokk



Platekledning på rekkehusene

Nyttig informasjon

Link til artikkel om mulig kommende energikrav fra EU: Ett skritt nærmere strengere energikrav fra EU: Når må i såfall norske boliger endres? | Huseierne

BYGNING UTVENDIG

Vinduer, dører og porter

Redusert

Vinduer og balkongdører

Vinduer og dører er opprinnelige fra byggeår. Vindu og karm er i treverk med 2 – lagsglass. Kontrollerte glass er merket med produksjonsår 1986. Vinduer og dører er preget av alders og bruksslitasje. Enkelte beboere har fått skiftet ut vinduer ved skade. Vinduene har passert sin forventede brukstid, og vi anbefaler en helhetlig utskifting av alle vinduer og balkongdører i borettslaget.

Ytterdører

Ytterdørene til rekkehusene er branndører med glassfelt. Dørene ble skiftet ut i 2018.

Leilighetsdørene i blokkene er fra byggeår og bærer preg av slitasje. Det informeres på befaringsdagen om at borettslaget er blitt gjort kjent med at dørene ikke er godkjent for brann grunnet tetthet. På befaring ble det observert glipe mellom karm og foring i befart leilighet. Det anbefales at samtlige leilighetsdører byttes ut.

Inngangsdørene til oppgangene er i lakkert aluminium med glassfelt. Kontrollerte dører og sidefelt er fra år 2014, og var i god stand. Det er utført service i 2023.



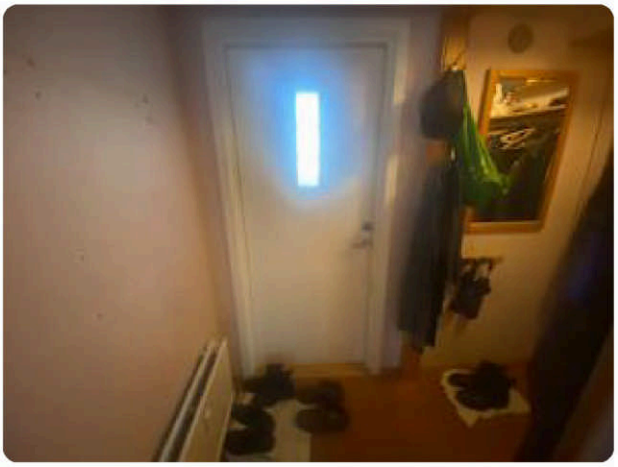
Vindu fra byggeår i blokk



Vindu fra byggeår



Brannklassifisert inngangsdør i blokk



Inngangsdør i rekkehus

BYGNING UTVENDIG

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

God

Balkonger

Balkongene i boligblokkene er prefabrikkerte betongdekker med avrenning i forkant til utvendig nedløp. Rekkverk er utført som bindingsverk med liggende panel på utsiden og platekledning på innsiden. Det er montert blomsterkasser på alle balkongene i blikk. kledning på balkongene ble overflatebehandlet i 2019. Ingen tiltak anbefales for kommende vedlikeholdsperiode.

Det meldes om utfordringer knyttet til takrennene i 3.etg i boligblokkene. Beboere opplever at vanner renner i feil retning, og inn på balkongen. Det anbefales at fall på renne kontrolleres, og at renne eventuelt bygge om for å oppnå riktig fall.

Balkongene på rekkehusene er oppført i treverk, understøttet av limtredragere og bærende søyler. Rekkverk i liggende kledning, med et felt med stående spiler. Det er liggende terrassebord på balkongene. Det er varierende alder og tilstand på balkongene. Enkelte balkonger er utvidet på eiers ansvar med varierende hell med tanke på byggeteknisk utførelse og kvalitet. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for balkongene. Det anbefales at det legges føringer på utvidelse av balkonger i vedtektene for å sikre god håndverksmessig utførelse.

Det er også franske balkonger på rekkehusene med spiler i treverk.

Terrasser

Det er markterrasser tilknyttet rekkehusene på bakkenivå. Det er store variasjoner i tilstand, da eier står for utførelsen av utvidelser. I befart rekkehus var det plen med skillevegg til nabohuset.



Balkonger i boligblokk



Avrenning i balkongdekke



Balkong rekkehus



Markterrasse i befart leilighet

Nyttig informasjon

Utvidelse av balkonger krever ikke søknad. Dette er bekreftet i brevet fra Plan- og Bygningsetaten, som du finner i filmappen.

BYGNING UTVENDIG

Tak, torg og takterrasser

Redusert

Hovedtak

Det er tradisjonelle saltak med taksperre konstruksjon tekket med takstein. Det er kaldtloft som brukes til boder i blokkene. Takstein er fra byggetid, og kan ha levetid opptil 50 år forutsatt godt vedlikehold. Styret forteller at takene ble vasket og impregnert for 10 år siden. Det ble da også foretatt utskifting av skadet takstein. Det har vært noen tilfeller med vannlekkasjer grunnet utettheter rundt piper og ventilasjonsluker som har blitt utbedret. Det er også blitt lagt nye mønebånd. Papp under takstein har passert normal brukstid, som er 25 – 30 år og anbefales skiftes ut. Styret opplever pr dags dato ingen utfordringer knyttet til takene, og på bakgrunn av dette er det ikke behov for tiltak denne vedlikeholdsperioden.

Det anbefales dog årlig inspeksjon av takene for å utelukke og oppdage eventuelle påbegynnende lekkasjer. Det anbefales at nytt takprosjekt sees i kombinasjon med energibesparende tiltak som solcelleinstallasjon.

Balkongtak

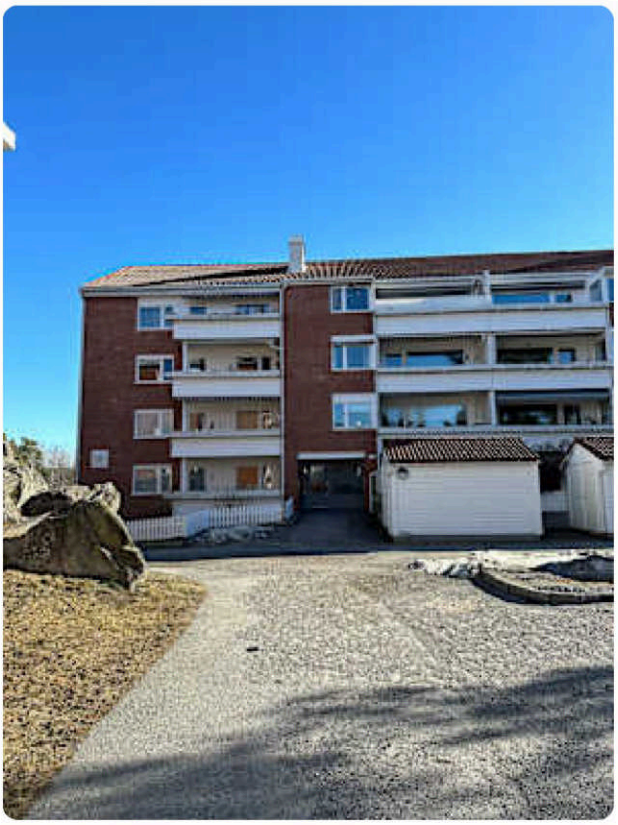
Det er ikke registrert balkongtak i boligselskapet.

Torg og tak under terreng

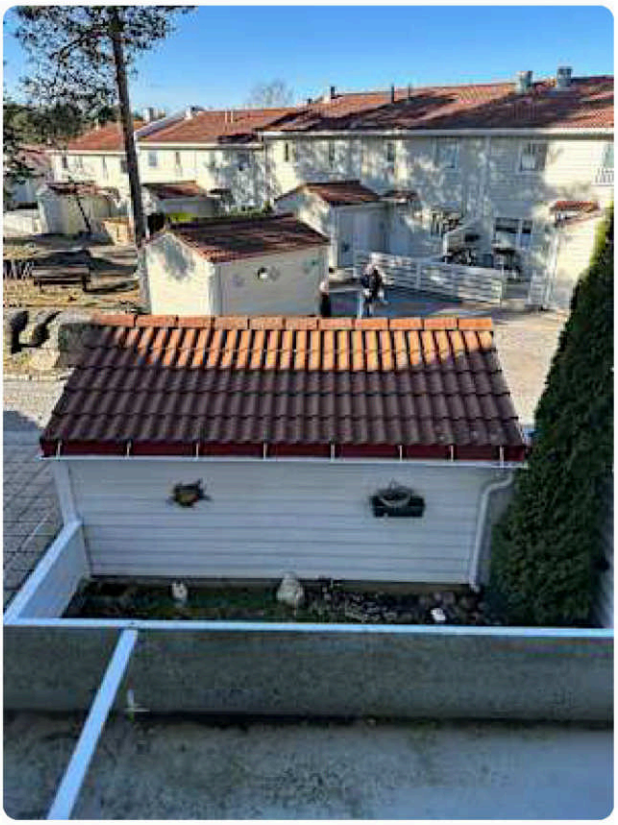
Det er ikke tak over torg på noen deler av bygningsmassen.

Takterrasser

Det er ikke registrert takterrasser i boligselskapet.



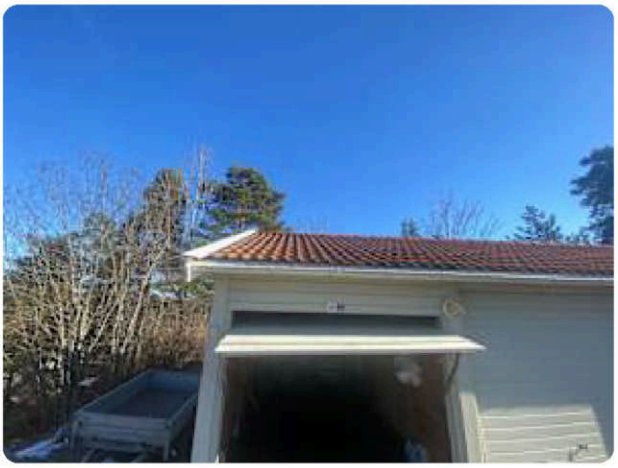
Tak på boligblokk



Oversiktsbilde over tak på rekkehus



Takstein på avfallsrom



Tak på garasje

Nyttig informasjon

Info om forsikringen i Gjensidige

Forsikringen dekker vannskade som følge av vanninntrengning fra utsiden av bygningen gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år.

Forsikringen dekker **ikke** utbedring av selve årsaken når skaden skyldes utett bygning. Med utett bygning menes skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner. Følgeskader vil være dekket av forsikringen, selv om skaden skyldes utett bygning.

BYGNING UTVENDIG

Takluker, overlys og takvinduer

God

Takluker

Det er takluker i møne i boligblokkene. Lukene er av typen topphengslet og fungerer som inspeksjonsluker. Lukene er fra 2010/2011. Lukene var på befaringstidspunktet i god stand.

Overlys

Det ble ikke registret overlys i boligselskapet.

Takvinduer

Det ble ikke registret overlys i boligselskapet.

BYGNING INNVENDIG

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

God

Inngangspartier og trapperom

Inngangspartiene er i aluminium med dør og sidefelter i glass. Dør og sidefelt er fra 2014, med normal overflateslitasje. Trapperommene ble pusset opp i 2018 med overflatebehandling av alle flater og nytt belegg. Gulvene inne i inngangspartiene og trapperommene fremsto i god stand, ingen tiltak nødvendig.

Bodarealer

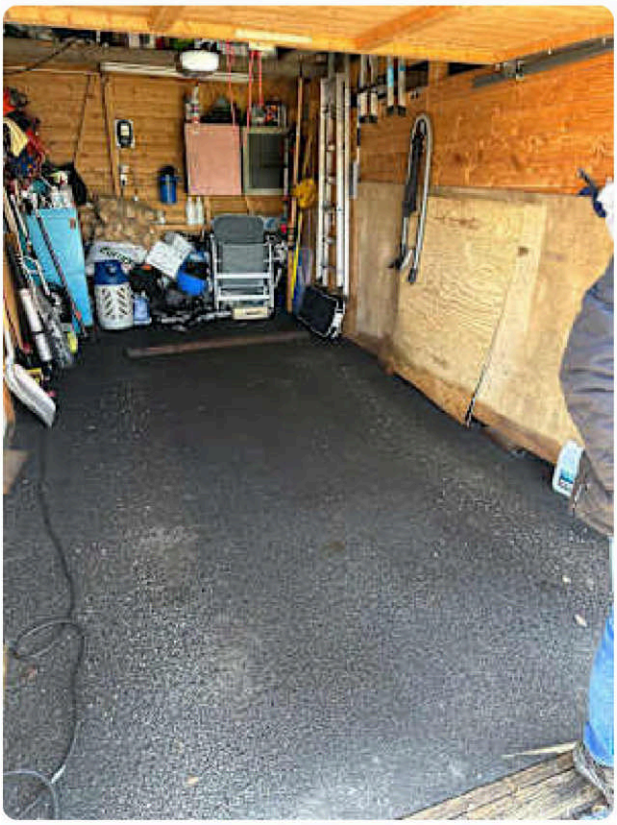
Loftet i boligblokkene er innredet som boder med skillevegger og dører av netting, avstivet i treverk. Det er etablert lufting i raft. Arealet er godt belyst med lamper i møne. Befart bodareal fremsto i god stand og ingen tiltak anbefales kommende vedlikeholdsperiode.

Fellesgarasjer

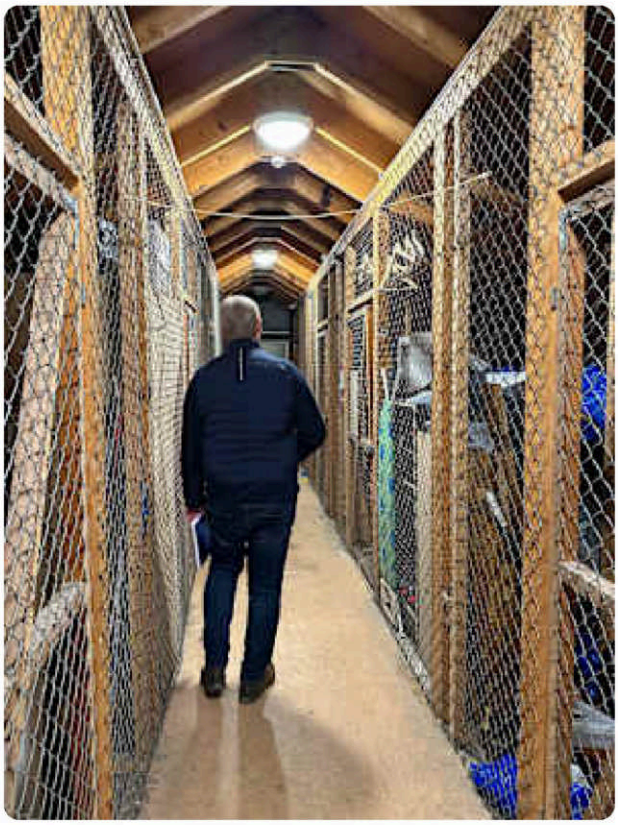
Frittstående garasjer fra byggeår står rundt om i borettslaget. Byggene er trekonstruksjoner med trekledning utvendig og takstein på tak. Det pågår garasjerehabilitering av et garasjeanlegg grunnet utfordringer med synk.

Utleielokaler, fellesvaskerier, styrerom o.l.

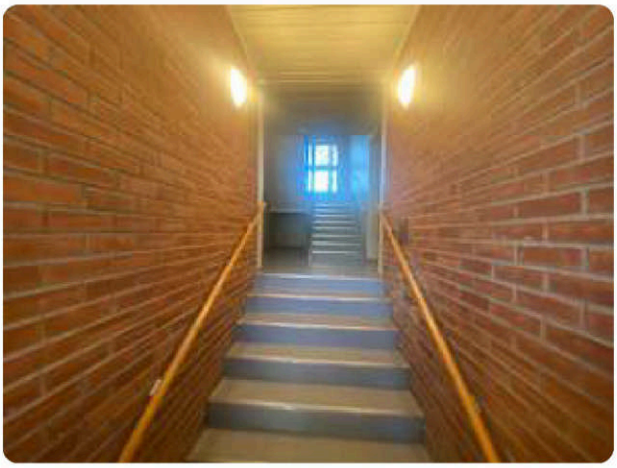
Det er egne rom for styret, vaktmester og annen lagring i kjeller i boligblokkene med egen adkomst fra terreng. Befart styrerom var i god stand, ingen tiltak nødvendig.



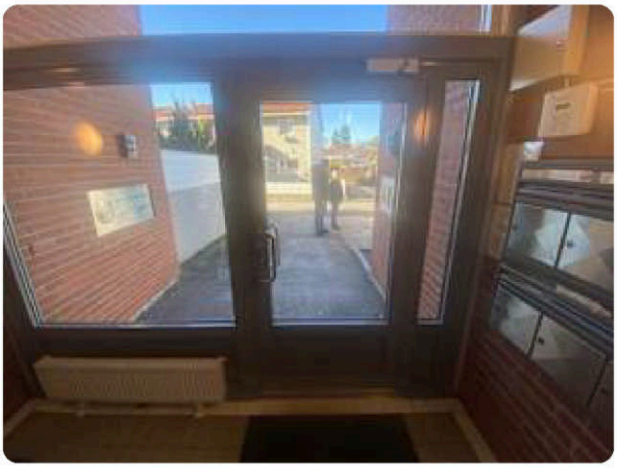
Garasjer



Bodareal



Trapperom



Inngangsparti

BYGNING INNVENDIG

Innvendige trapper

God

Trapper og repos

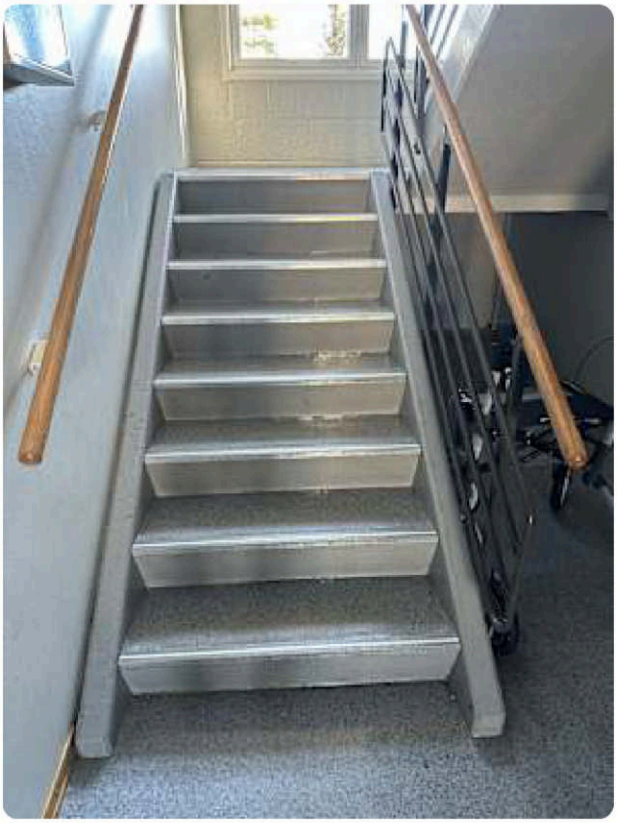
Innvendige trapper og repos er prefabrikkerte betongelementer. Trappene er utført som 180 grader repostrapp i type terrazzo utførelse i inntrinn og repos. Opptrinn og underside trapp er malt. Sklisikring på alle trappenesene. Nytt belegg ble lagt i 2018 og trappene er i god stand. Ingen tiltak er nødvendig.

Rekkverk og håndløper

Rekkverk er i lakkert stål med liggende spiler og håndløper i tre. Det er også montert håndløper på vegg.

Kontrastmerking av trappeneser

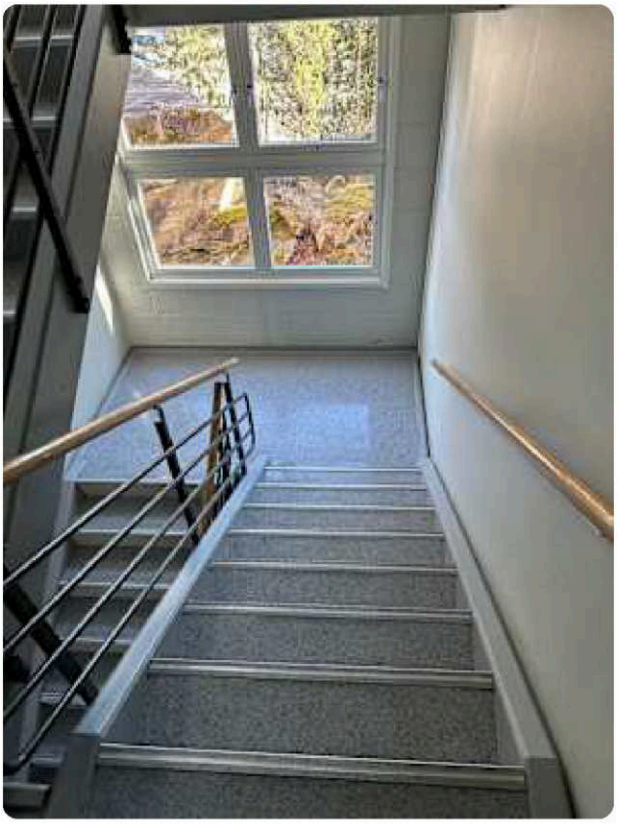
Overganger fra repos og trapper er merket med kontrastlist i metall. Dette ivaretar hensyn for personer med nedsatt syn.



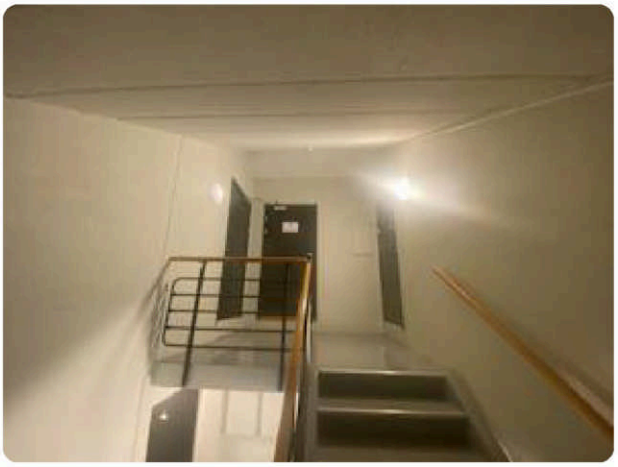
Trappeløp i boligblokk



Kontrastmerking



Rekkverk og håndløper på begge sider



Trappeløp

BYGNING INNVENDIG

Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

God

Postkasser

System for posthåndtering var i god stand på befaringsdagen. Ingen tiltak anbefales.



Postkasser i boligblokk

VVS

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Redusert

Varmtvannsberedere og beredersentraler

Boligselskapet har felles varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Det er opplyses om at beboere lengst unna varmesentralen opplever at det tar lang tid før det kommer varmtvann til tappestedene. Det antas at det gir et varmetap opp imot 15 – 20 %. Det informeres om at Fortum, som eier infrastrukturen mellom bygningene, er villig til å oppgradere sekundærnettet men at det da kreves at borettslaget fornyer tertialnettet (fjernvarmerørene inne i leilighetene). Som medlem i Søndre Nordstrand ENØK har borettslaget fått tilbud om å legge om til strøm som varmeforsyningskilde. OBOS Prosjekt anbefaler ikke å gå over til oppvarming via strøm da dette er en løsning som ikke vil tilfredsstille de nye energikravene som vil komme i fremtiden.

Varme-/fjernvarmeanlegg

Det leveres felles varme via fjernvarme, via sprederanlegg til radiatorer i leiligheter og i felles areal. Det meldes om at stålrørene til radiatorene er porøse, som gir utfordringer i form av lekkasjer. Sprederanlegg er antagelig fra byggeår, og disse har normal brukstid på ca 75 år. Tatt utfordringer med tanke på lekkasjer i betraktning, bør borettslaget vurdere en utskifting av rørene. Termostater på radiatorer skiftes ut fortløpende, etter hvert som de har passert 10 år.

Snøsmeltesystemer

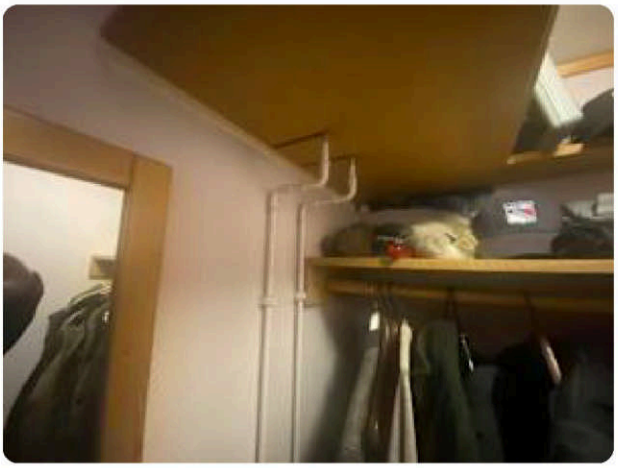
Med dette menes varmekabel i takrenne, nedløpsrør, på tak, trapper, ramper, veier og lignende. Snøsmelteanlegg anbefales for å unngå isdannelse som kan skape utfordringer. Det er ikke installert snøsmelteanlegg i borettslaget.



Varmeanlegg



Myke stålrør nedstøpt i radiator



Varmerør i rekkehus



Radiator i fellesareal

Nyttig informasjon

Oktober 2022 - Arild Kristiseter/Multinett: "Enøk seminaret er gjennomført og det ble en del ubesvarte spørsmål etter seminaret som vi må ta tak i.
Nevner noen av punktene:

- Bedre spesifisering av fakturaer fra Hafslund Celsio.
- Rabatt ordning som er innført uten å ta hensyn til de spesifikke tapene som hvert enkelt borettslag har ledningsnettet med hensyn på alder og tilstand.
- Rammeavtalen nærmer seg 10 år og den bør nå reforhandles. Borettslagene behandles ulikt og det inn avtaler i enkelt borettslagene som får konsekvenser for de resterende borettslagene, og vedlikeholdsarb som var en klar forutsetning for avtalen er mangelfullt. I tillegg er den tekniske levetiden på større deler a tærtiere delen av anleggene nå begynt å nærme seg og det vil kreve betydelige investeringer fra borettsla sin side.
- Med stadig stigende energipriser og en prognose på ca 2 kr/kwh vinteren 22/23 så må det gjøres grep enkelte borettslag med hensyn på ENØK. Reduksjon av generell innetemperatur er her ett viktig mom

Mai 2023 - Arild Kristiseter:
Overgang til El som hovedenergikilde.

Status:

Det er nå bekreftet fra Elvia at **alle våre medlemslag** kan legge om til strøm som varme forsyning om de ønsker det.

I størrelsesorden vil det koste ca 1 mill i anleggsbidrag til Elvia for oppgradering av trafo etc. basert på at anlegget IKKE oppgraderes til 400 V anlegg.

Hvis en ønsker å oppgradere hele anlegget til ett moderne 400 anlegg frem til sikringsskapet i hver enkelt boenhet, så vil anleggsbidraget bli omtrent 3 mill eks graving til oppgradering av kabler.

I tillegg til ovennevnte kostnader tilkommer innvendig kabling for varmeovner etc og bygging av varmtvannsforsyningsanlegg med varmepumpe etc, ref tidligere mail. Og notat som ble sendt ut/delt ut i mars.

Det må nå gjennomføres mer prosjektering av hva som skal utføres i det enkelte lag, hva som må skiftes av kabler og nye kabler / stikk til panelovner osv, før en kan si noe nærmere om kostnader.

Januar 2024: Arild Kristiseter

Videre bruk av fjernvarme når rehabilitering av varmeanlegg er gjennomført, må være økonomisk gunstig.

Arild setter opp ett oppsett på ulike alternativer med rehabilitering av varmeanlegg / elektrisk oppvarming.f
Det pågår forhandlingsmøter med Celsio om ny rammeavtale.

I denne ligger det premisser for vedlikehold av rørsystem

VVS

Rør for vann, avløp og takvann

Alvorlig

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. Bunn – og uttrekksledninger, samt vanninnlegg er fra byggeår. Uttrekksledninger og vanninnlegg ligger skjult, og kan ikke kontrolleres uten spesialutstyr. Det er fjernvarmeanlegg som forsyner borettslaget med varmtvann. Det opplyses om at det ble utført spyling av felles stammer og bunnledninger i alle blokkene i 2023 og av bunnledninger i rekkehusene i 2019. Bunnledninger er ca 40 år, og er i slutten av anbefalt brukstid. Utskiftning bør planlegges i kommende periode.

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger

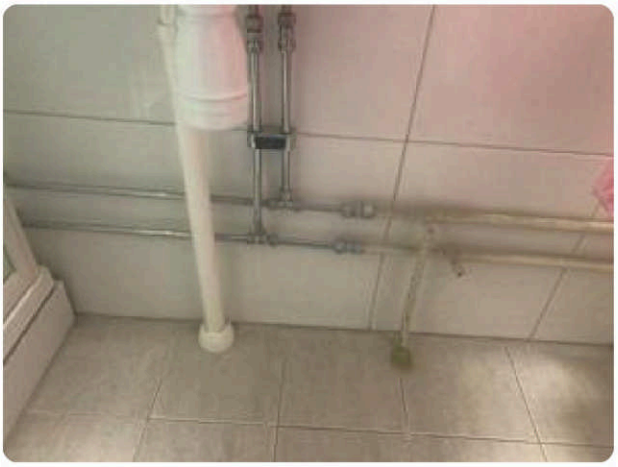
Alle vann og avløpsrør antas å være fra byggeår, med mulig lokale utskiftinger ifm. lekkasjer/oppussing. Det ble under spyling av avløpsrør i 2022 oppdaget at det er borret et stort antall skruer i nær samtlige vertikale avløpsrør (stamrør) i baderomsvegger. Skruene vil over tid korrodere og utløse lekkasjer. På bakgrunn av dette, anbefales det sterkt at det foretas en fullstendig våtromsrehabilitering i kommende periode.



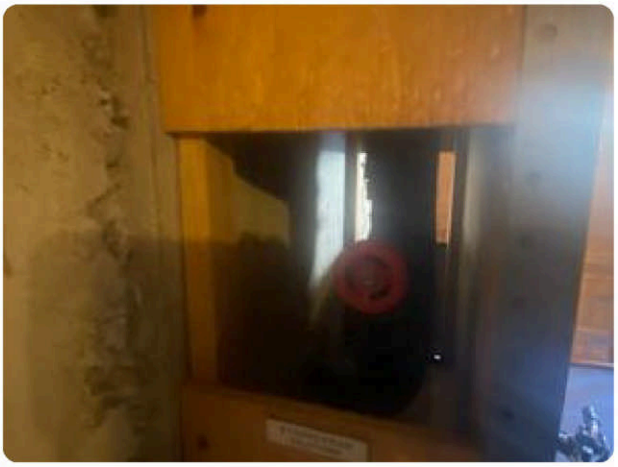
Nedløpsrør



Avløpsrør under kjøkkenbenk



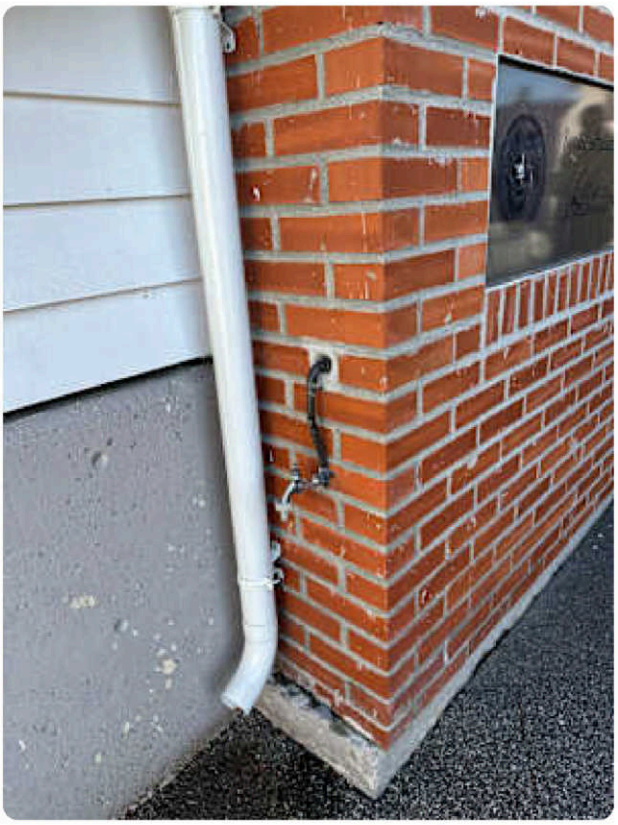
Rør på baderom



Hovedstoppekran



Utvendig hovedstoppekran plassert i kum



Utekran



Stoppekraner i fellesområder



Rørisolasjon

VVS

Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

Alvorlig

Hoved stoppekranene i befart oppgang var plassert i egne rom og var godt merket. Det er tiltenkt at kun vaktmester eller rørlegger som skal ha tilgang til kranene, og er derfor plassert i egne rom og/eller bygd inn i kasser med tilkomst ved å sku av dørplaten. Det minnes om at det er viktig å legge til rette for enkel og raskt tilkomst til stoppekranene ved en eventuell vannlekkasje.

Kraner har en teoretisk brukstid på ca 25 år, og vi anbefaler en helhetlig utskiftning.



Stoppekraner i fellesarealet

VVS

Ventilasjon

God

Boligventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med lufttilførsel via ventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Det opplyses om at det oppleves dårlig med tilluft hos enkelte beboere i rekkehusene. Det anbefales å rense skumgummi i ventil for å sikre at de er fri for støv, eventuelt sette inn ventiler i vegg.

Ventilasjon i fellesområder

Det antas naturlig ventilasjon, med lufteventiler montert i vegg i trappeløp.

Rutine for rengjøring

Borettslaget utførte rens av ventilasjonskanaler i blokkene og rekkehusene i 2020. Flere motorer er skiftet ut i 2021. Det anbefales rengjøring av kanaler hvert 5 – 10 år.



Ventil i vindu



Kanal til ventilator



Ventilasjon fellesområder



Ventil på baderom i leilighet

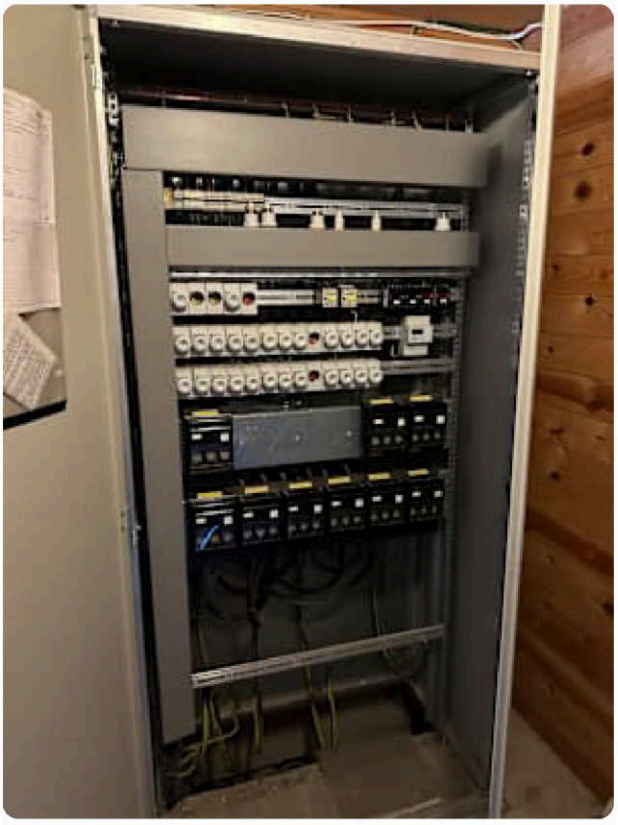
ELEKTRO

Inntakskabler og hovedtavler

Redusert

Inntakskabler og hovedtavler

Med dette menes strøm fra nettstasjon inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Hovedtavler er plassert i kjeller, med skrusikring på alle kurs. Disse er fra byggeår, og det anbefales en oppgradering av alle tavler, med automatsikringer og berøringsjern.



Hovedtavle

ELEKTRO

Stigeledninger og underfordelinger

God

Stigeledninger og underfordelinger

Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov. Underfordelinger er med automater på alle kurs. Disse er plassert i oppgangene i hver etasje i boligblokkene og i entre i rekkehusene. Det antas god kapasitet da vi ikke er blitt kjent med utfordringer.



Underfordeling leilighet



Underfordeling/sikringsskap i rekkehus

ELEKTRO

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

God

Belysningsutstyr

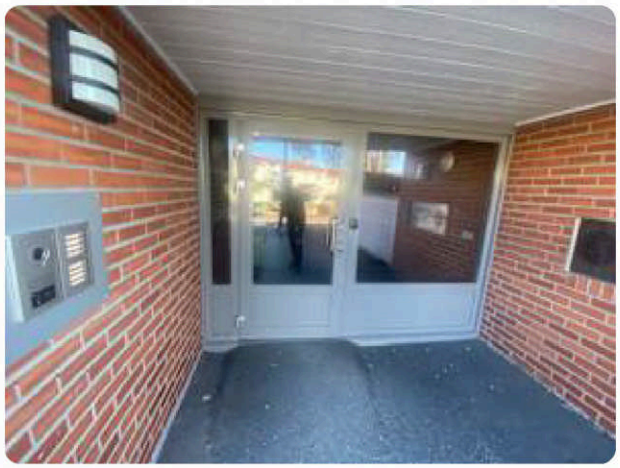
Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Det er utvendig belysning i form av lamper på fasader, langs gangstier og lysstolper. All utvendig belysning er i led. Innvendige lamper i fellesarealene er plassert på vegg eller tak i oppgangene, og det pågår utskifting til led – belysning i fellesarealene.



Belysning ved avfallsrom



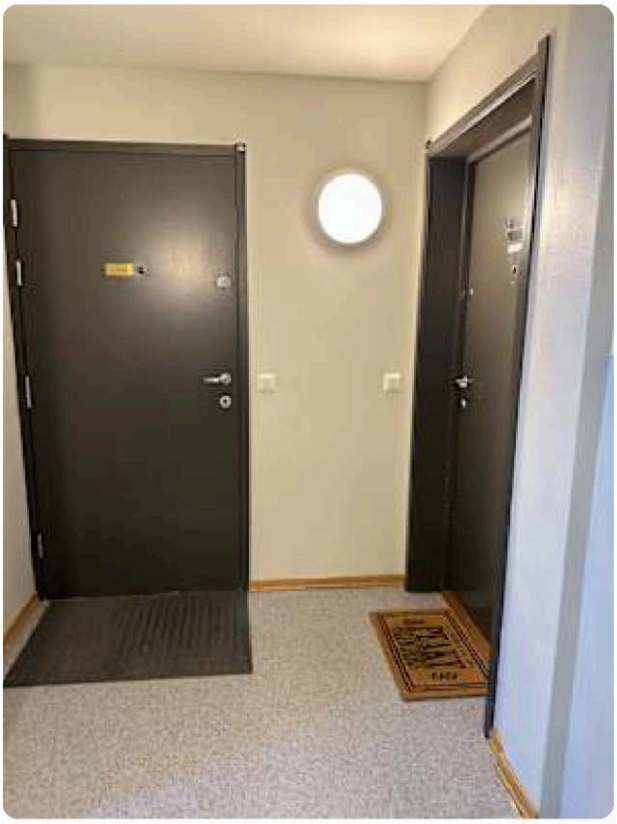
Lysstolper ved internvei



Belysning rundt inngangsparti



Belysning inngangsparti



Belyningsutstyr i fellesareal

Nyttig informasjon

Utfasing av lysrør

Lysrør og kompakt lysrør blir forbudt i EU/EØS fra 1. september 2023 fordi de inneholder kvikksølv og har høyt energiforbruk.

Lysrør som er på markedet kan selges til det er tomt. I noen tilfeller kan det være mulig å bytte til LED lysrør eller bygge om armaturene, men dette vil gjøre at vi sitter igjen med et produkt uten garanti og den som utfører arbeidet har ansvar for at den nye løsningen tilfredsstiller alle krav. Her er det bedre å erstatte med en armatur som er utviklet for dagens teknologi og er mest mulig energieffektiv.

Tilbud fra Kolbotn Elektro AS 1.10.22:

Bytte lamper i oppgang utføres for Kr. 3.300,- ex.mva pr lampe. Det er så vidt jeg vet er det 20 lamper i hver oppgang.

Minner deg på at lysrør blir forbudt å selge i eu kommende år.

Det vil også være smart mht strømforbruk å bytte til LED lamper.

Det monteres lamper med sensor slik at lyset dimmes ned når det ikke blir detektert bevegelse i oppgang.

ELEKTRO

Lading av elbiler

God

Lading av elbiler

Ladeinfrastruktur må lages for dagens og fremtidige behov. Dynamisk laststyring muliggjør optimal utnyttelse av tilgjengelig kapasitet og lading når prisen er gunstig. Det er lagt opp infrastruktur for el – billading på alle garasjene. Det er montert opp 10 felles ladere. Det opplyses om at det er redusert kapasitet på inntakskabler dersom det monteres opp flere ladere. Det anbefales å øke kapasiteten i fremtiden.



El - billader



Plassering av el - billadere

Nyttig informasjon

Ladeanlegget administreres på portal.zaptec.com
Betalingsløsning og tilgangsstyring administreres på portal.charge365.no

TELE OG AUTOMATISERING

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

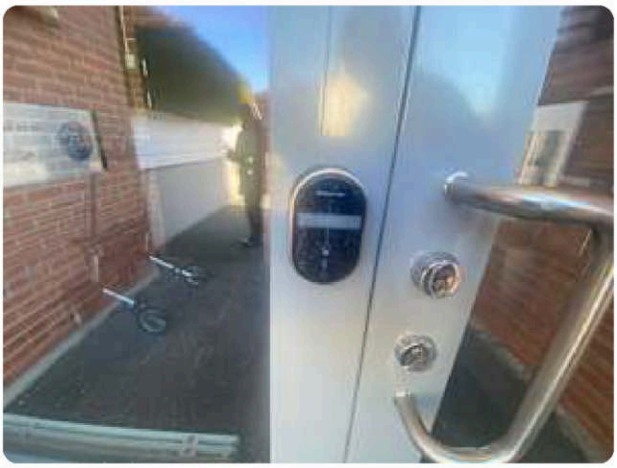
God

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

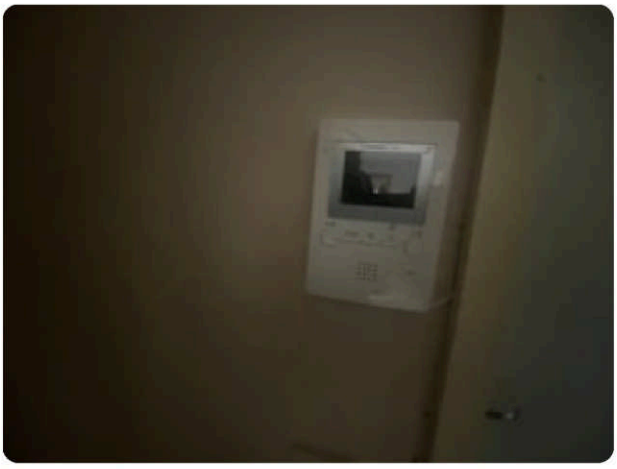
Installasjoner for porttelefon og nøkkelfri åpning av dører. Det er dørpumpe på døren og elektrisk sluttstykke koblet til callingsanlegg samt elektrisk adgangskontroll med nøkkelbrikke. Det er levert nytt callinganlegg i blokkene, med kamera hos de som ønsker det.



Callinganlegg



Adgangskontroll med nøkkelbrikke



Porttelefon med kamera inne i leiligheten

TELE OG AUTOMATISERING

TV, internett og mobilsystemer

God

TV, internett og mobilsystemer

TV/bredbåndstjenester levers av Telia gjennom Multinetts avtale. Det er oppgradert hybridfiber DOCSIS 3.1.for økt kapasitet i leilighetene. Det tilbys løsninger der den enkelte eier kan velge hvilken hastighet og hvilke tilleggstjenester som ønskes.

TELE OG AUTOMATISERING

Overvåkningsanlegg

God

Overvåkningsanlegg

Det er ikke overvåkningsanlegg i borettslaget.



Skilting av vakthold

UTEOMRÅDER

Overvann og drenering

God

Det er ikke fremlagt informasjon som tilsier at det utfordringer med vann på fellesområder. Drenering i boligselskapet ble ikke sett på under befaringen og vurdering er dermed ikke medtatt i denne planen.

Det ble gjort kjent med utfordringer knyttet til isdannelse i kjøresporene i asfalten i garasjen. Det anbefales at biler feies fri for snø før det kjøres inn i garasje og at vann føres ut ved store nedbørsmengder.

UTEOMRÅDER

Systemer for avfall og gjenvinning

God

Det er avlåste frittstående søppelhus som benyttes til avfallshåndtering i borettslaget. Det er med avkastluker i ytterveggene. Byggene er enkle trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Takene er tekket med takstein. Alle søppelhus ble overflatebehandlet i 2018. Det ble også observert frittstående avfallscontainer i borettslaget



Avkastluker til søppelhus



Søppelhus innvendig

UTEOMRÅDER

Sosiale soner og lekeplasser

God

Sosiale soner

Det er utplasserte sittegrupper, benker og bord forskjellige steder i boligselskapet. Områdene er godt vedlikeholdt.

Lekeplass

Det er totalt 5 lekeplasser i borettslaget. Alle er fornyet de siste årene, og fremsto i god stand. Det utføres årlig lekeplasskontroll.



Lekeplass



Lekeplasskontroll



Sittegrupper

UTEOMRÅDER

Veier, parkering og bommer

God

Veier og parkeringsplasser

Internveiene eies og driftes av borettslaget. Internveiene fremsto på befaringsdagen ryddige og lagt til rette for fri tilkomst for alle. Det ble observert noe sprekker i asfalten, men ikke noe av betydelig karakter.

Bommer og pullert

Det er plassert bommer i borettslaget. Bommene er skiftet ut de siste årene, og er i god stand. Ingen tiltak nødvendig.



Internveier



Bommer

UTEOMRÅDER

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

God

Trapper i terreng

Det ble observert utvendige trapper i terreng. Trapp og rekkverk var preget av bruksslitasje, men ellers i ok tilstand. Ingen tiltak nødvendig i kommende vedlikeholdsperiode.

Vegetasjon

Det er ikke fremlagt skjøtselsplan. Uteområdene er med plen og trær, beskjæring og beplantning følges opp av borettslaget. Uteområdet ser godt vedlikeholdt ut.

Gjerder og støyskjermer

Boligsselskapet ligger skjermet for trafikk, det er kun internveier og gangstier i boligområdet. Det er gjerder rundt blokkene og rekkehusene.



Garasjer



Utvendig trapp



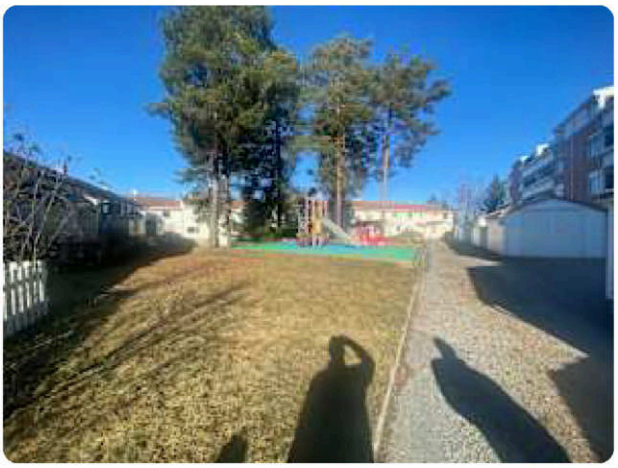


Avfallscontainer



Gjerder i borettslaget

Vegetasjon



Internveier

BRANNSIKKERHET

Brannslukningsutstyr

God

Alle boligene er utstyrt med pulverapparat som hovedslokkemiddel. Pulverapparatet er eiers ansvar, men borettslaget sørger for årlig kontroll av apparatet av Norsk Brannvern.



Brannslukningsutstyr

BRANNSIKKERHET

Brannvarsling og nødlys

Redusert

Det er brannmeldere i alle leiligheter. Grunnet kun en rømningsvei via trapp i boligblokkene, er borettslaget pålagt å installere et heldekkende kategori 2 brannalarmanlegg. Det pågår full utskifting av brannvarslingsanlegget i blokkene til trådbundet brannvarslingsanlegg med hovedtavle i oppgang samt nød – og ledlys.

Branndetektorene i rekkehusene er nylig byttet, og er seriekoblende. Utskifting skjer med et intervall på 10.år.



Brannvarsling

BRANNSIKKERHET

Brannceller og rømningsveier

Redusert

Alle leiligheter og tekniske rom er egne brannceller. Det anbefales å skilte rømningsveier.

Nyttig informasjon

Kvar veke spreier éin brann seg til naboen i rekkehus eller leilegheit – slik hindrar du spreiing – NRK Rogaland – Lokale nyheter, TV og radio

BRANNSIKKERHET

Dører på og imot fellesområder

Redusert

Befarte dører i fellesareal er forholdsvis nye, men også noe av eldre art men i god bruksstand. Dørene er i stål og brannsertifiserte EI30 dører.

Dører til rekkehusene ble byttet i 2018 og er i god stand.

Leilighetsdører i blokkene er fra byggeår. Det informeres om at borettslaget er blitt gjort kjent med at dørene ikke er godkjent for brann grunnet tetthet. Det ble det observert glipe mellom karm og foring i befart leilighet. Det anbefales utskifting av samtlige dører.



Leilighetsdør til boligblokk



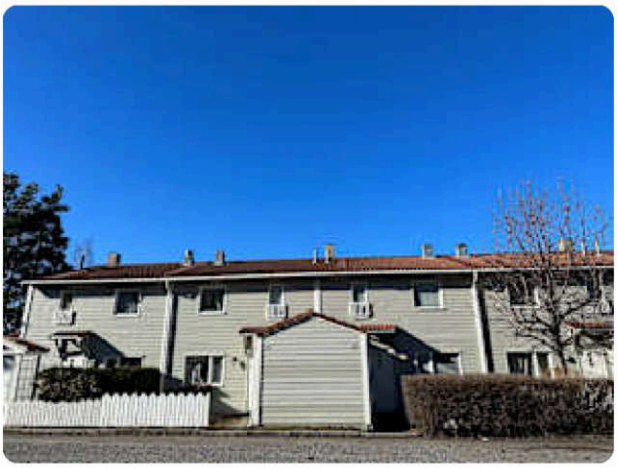
Branndør til loft

BRANNSIKKERHET

Piper og ildsteder

God

Det er pipeløp i noen av rekkehusene som er i bruk. Pipene antas å være fra byggeår, og det er ingen fyringspåbud. Pipene ble befart fra bakkenivå, og virket i god stand. Ingen tiltak nødvendig.



Rekkehus med pipeløp

Tiltak

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Rør og våtromsrehabilitering i blokkene	2035	Til vurdering	127 790 000
Oppgradere tertiærnettet for fjernvarme	2030	Til vurdering	
Utskifting av leilighetsdører i blokkene	2029	Til vurdering	3 000 000
Utskifting av vinduer og dører i hele borettslaget	2028	Til vurdering	45 640 000
Utskifting av radiatorer og spredenett	2026	Til vurdering	45 610 000
Oppgradere alle hovedtavler til automatsikringer i blokkene.	2025	Pågår	3 500 000
Utbedring av knoteplast rundt grunnmur	2025	Til vurdering	20 000
Evaluere strømkapasiteten for elbillading i garasjene	2025	Til vurdering	
Utskiftning lysarmaturer til LED i blokkene	2025	Pågår	
Radonmåling	2025	Til vurdering	
Nytt hovedtavle for kraft i BBv157	2024	Ferdigstilt	
Asfaltering i Bjørn Bondes vei, mellom BBv 9 og 7	2024	Ferdigstilt	
Utbedre TG1-avvik fra NEK 400-rapport	2024	Til vurdering	
Bytte batterier til radiatormålere og vannmålere	2024	Ferdigstilt	
Nød- og markeringslys (TG2)	2024	Pågår	
Teknisk vurdering - brannsikkerhet mellom rekkehus	2024	Til vurdering	
Utskiftning drenering, blokker	2024	Til vurdering	1 000 000
Reparere sår i puss/lecablokker	2024	Til vurdering	10 000

Kartlegging av skadeomfang - teglfasade på boligblokkene			
Utskifting av vinduer/balkongdører på fasader boenheter - boligblokker	2024	Til vurdering	10 930 900
Utskiftning av vinduer på fellesområder (boligblokker)	2024	Til vurdering	538 300
Utskiftning av branndører til sykkelrom	2024	Til vurdering	175 200
Oppgradere nettverk bredbånd/TV til docsis 3.1-standarden	2023	Ferdigstilt	500 000
Utskiftning av røykdetektorer - rekkehus	2023	Ferdigstilt	500 000
AV-utstyr til styrerommet	2023	Ferdigstilt	25 000
Utbedre TG2-avvik i NEK400-rapport	2023	Ferdigstilt	
Brannceller - gjennomføringer (TG3)	2023	Til vurdering	
Alarmanlegg (TG3)	2023	Pågår	1 300 000
Sikringsskap i oppganger (TG2)	2023	Til vurdering	
Røykutluftning (TG2)	2023	Til vurdering	
Parken: bytte ut grus med bark	2023	Ferdigstilt	200 000
Beplantning langs gangvei v/parken	2023	Ferdigstilt	
Branndører, blokker (TG2 og TG3)	2023	Planlagt	
Bytte dør til teknisk rom fjernvarme	2023	Ferdigstilt	25 000
Rømningsveier (TG2)	2023	Pågår	
Spyling av bunnledninger	2023	Ferdigstilt	100 000
Utbedring av varmekabler på vannrør i Nordåsveien	2023	Ferdigstilt	500 000
Branninstrukser (TG1)	2023	Til vurdering	100

			250 000
Logge setningssprekker	2023	Ferdigstilt	
Riving av halvt garasjebygg - etablere erstatningsbygg	2023	Ferdigstilt	2 600 000
Opprettholde kontroll av brannslukningsapparater/røykvarslere	2023	Ferdigstilt	100 000
Fornyelse av 4 tunlekeplasser	2022	Ferdigstilt	900 000
Nye ringetablåer i blokkene	2022	Ferdigstilt	660 000
Montering av ladeinfrastruktur på garasjene,	2021	Ferdigstilt	
Utskiftning av ventilatorer	2021	Ferdigstilt	
Graveprosjekter	2021	Ferdigstilt	
Takrenner er rehabilitert på flere blokker og noen rekkehus.	2021	Ferdigstilt	
Maling av gjerder	2021	Ferdigstilt	
Radonmåling	2020	Ferdigstilt	
Oppussing blokkoppganger	2018	Ferdigstilt	
Skifte panel + takarbeider	2017	Ferdigstilt	
Radonmåling og montering av utsug	2016	Ferdigstilt	
Nye postkasser til rekkehusene	2015	Ferdigstilt	
Asfaltering i Nordåsveien	2015	Ferdigstilt	
Bocciabane	2015	Ferdigstilt	
Nye inngangspartier i blokkene.	2014	Ferdigstilt	
Seriekoblede brannvarslere innstallert i blokker og rekkehus	2014	Ferdigstilt	

rensing av alle kanalene fra kjøkken og bad til motor på taket	2012	Ferdigstilt	
Skifte av termostater på radiatorer	2012	Ferdigstilt	
Taksikring	2012	Ferdigstilt	
Garasjeanlegget er malt og råttent panel er skiftet ut.	2012	Ferdigstilt	
Reperasjon av tak i blokk 73-79.	2012	Ferdigstilt	
Utskifting av defekte vannmålere.	2011	Ferdigstilt	
Rehabilitering av garasje Nordåsveien	2010	Ferdigstilt	
Satt opp nye infoskilt og oppslagstavler.	2009	Ferdigstilt	
Rehabilitering av rekkehus og boder	2008	Ferdigstilt	
Rehabilitering lekeplasser	2008	Ferdigstilt	
Nye røykvarslere og brannslukkingsapp.	2008	Ferdigstilt	
Utskiftning av blomsterkasseskjulere på balkongene i blokkene.	2006	Ferdigstilt	
Byttet samtlige ringetablåer og porttelefoner i blokkene.	2006	Ferdigstilt	
Byttet råtne panelbord i søppelboder og fellesboder for blokkene.	2005	Ferdigstilt	
Oppussing av noen oppganger	2005	Ferdigstilt	
Drenering og asfaltering gangvei og innkjøring Nordåsveien	2005	Ferdigstilt	
Større vedlikehold på fjernvarmeanlegget	2004	Ferdigstilt	
Bygget nytt garasjebygg	2003	Ferdigstilt	
Beising rekkehusene	2003	Ferdigstilt	

Vedlikehold av vollen	2001	Ferdigstilt	
Blokkene og søppelbodene ble beiset/malt utvendig.	1999	Ferdigstilt	
Alle oppgangene ble fullstendig renovert.	1999	Ferdigstilt	
Oslo Energi AS overtok eiendomsretten til sekundærledningsnettet for fjernvarmen.	1995	Ferdigstilt	
Lagt ny mønefolie på alle tak	1994	Ferdigstilt	

Rør og våtromsrehabilitering i blokkene

VVS · Til vurdering 2035 · Estimat 127 790 000 kr

Rør for vann, avløp og takvann

Tilstanden på stamrør i blokkene er redusert. I verste fall må badene i blokkene rives og bygges opp igjen.

Se estimat under VVS-mappen.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

Oppgradere tertiærnettet for fjernvarme

VVS · Til vurdering 2030

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Rør til radiatorerer og nye radiatorer i alle boliger.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus
Bjørn Bondes [illegible]

Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Utskifting av leilighetsdører i blokkene

Brannsikkerhet · Til vurdering 2029 · Estimat 3 000 000 kr

Dører på og imot fellesområder

Norsk Brannvern 2023: Det skal være B30S-dører med røyktetting ut fra loft og leiligheter (egne brannceller). Det må byttes dører, eventuelt montere selvlukker og røyktettelist på dørene.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Utskifting av vinduer og dører i hele borettslaget

Bygning utvendig · Til vurdering 2028 · Estimat 45 640 000 kr

Vinduer, dører og porter

Tiltaket består av å skifte ut alle vinduer og dører i hele borettslaget. Tiltaket er grovt kostnadsestimert av OBOS - se kalkylen under filer Bygning utvendig

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Garasjebygg 1 i Bjørn Bondes vei, nest innerst

Utskifting av radiatorer og spredenett

VVS · Til vurdering 2026 · Estimat 45 610 000 kr

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Utskifting av radiatorer og spedernett (teknisk rom ikke medtatt). Antatt utskifting i alle leiligheter. Omfang og løsning må kartlegges nærmere.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Garasjebygg 1 i Bjørn Bondes vei, nest innerst

Oppgradere alle hovedtavler til automatsikringer i blokkene.

Elektro · Pågår 2025 · Estimat 3 500 000 kr

Inntakskabler og hovedtavler

Det er en hovedtavle per blokk.

Høsten 2024 blir hovedtavlen i Bjørn Bondes vei 157 byttet ut. Oppdrag er bestilt

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Utbedring av knoteplast rundt grunnmur

Uteområder · Til vurdering 2025 · Estimat 20 000 kr

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Evaluere strømkapasiteten for elbillading i garasjene

Elektro · Til vurdering 2025

Lading av elbiler

Utskiftning lysarmaturer til LED i blokkene

Elektro · Pågår 2025

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Utskiftning av alle lamper med lyspærer og lysstoffrør.
Det blir montert nødlys i en lampe per etasje per oppgang.

Utskiftningen har skjedd gradvis fra 2022.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Radonmåling

Bygning utvendig · Til vurdering 2025

Vegger og fasader

OBOS 2017: "Det anbefales at styret lager et inforskriv der man orienterer om gjeldende regelverk for radon. Statensstrålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Det er viktig at det orienteres om at radonmåling er lovpålagt ved utleie/bruksoverlating"

Nytt hovedtavle for kraft i BBv157

Elektro · Ferdigstilt 2024

Inntakskabler og hovedtavler

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Asfaltering i Bjørn Bondes vei, mellom BBv 9 og 7

Uteområder · Ferdigstilt 2024

Veier, parkering og bommer

Tas i forlengelsen av asfalteringen som Hafslund Celsio må utføre.
Det kommer noe i tillegg i gangveien mellom BBv 17 og 151

Utbedre TG1-avvik fra NEK 400-rapport

Elektro · Til vurdering 2024

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

- Anbefaler å skifte ut eldre lysarmaturer til LED i blokkoppgangene der dette ikke er gjort allerede.
- Noen lampeskjermer med sprekk
- Bør bytte UZ til JFA sikringsskap bod under BB73 og under 157
- Manglende kuppel/skjerm bod under blokk 157
- Lys står på hele døgnet søppelbod utenfor 7

KONTAKTER

Leverandører
Kolbotn Elektro

Bytte batterier til radiatormålere og vannmålere

VVS · Ferdigstilt 2024

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Batterier i målere tilknyttet radiatorer og vannmålere har ikke blitt skiftet ut siden de ble montert og må skiftes ut.

I denne sammenheng må det også sjekkes om selve radiatormålerne og vannmålerne må skiftes ut.

Lurt å avvente kontrollrapport fra ISTA (pågår mai 2023) og høre om dette er et tiltak som er nødvendig å gjennomføre.

Gjennomført v. ista våren 2024

KONTAKTER

Leverandører
ista

Nød- og markeringslys (TG2)

Brannsikkerhet · Pågår 2024

Brannvarsling og nødlys

Norsk Brannvern 2023: "Det er ikke montert markeringslys ut fra loft i noen av blokkene. Det manglet også markeringslys ut fra lager, styrerom etc."

Beskrivelse av tiltak: Montere markeringslys ut fra loft. Det må også monteres markeringslys ut fra lager, styrerom. Det er krav til ledelys etter BF85.
Trappeoppgangene hadde store vinduer som gav mye lys inn.

Det skal være serviceavtale på nødbelysning.

> BYGNINGER OG OMRÅDER
>
> **Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk**
> Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang
>
> **Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk**
> Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang
>
> **Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk**
> Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang
>
> **Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk**
> Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

Teknisk vurdering - brannsikkerhet mellom rekkehus

Brannsikkerhet · Til vurdering 2024

Brannceller og rømningsveier

Vurdere om brannveggene mellom rekkehus er gode nok. Er brannsikkerheten god nok, eller må det gjøres tiltak for å sikre bedre?

> BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Utskiftning drenering, blokker

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 1 000 000 kr

Vegger og fasader

OBOS 2017: "Ut fra registrerte symptomer har eksisterende fuktsikring og drenssystem begrenset gjenværende brukstid. Det anbefales at dreneringen skiftes ut i sin helhet, og at det monteres ny fuktsikring på alle yttervegger i kjellere/underetasjer. Videre etableres det egnet kart som viser alle kummer, og hvor overvannet ledes, slik at fremtidig inspeksjon/rens kan utføres på en enkel måte. Tiltaket anbefales utført i begynnelsen av neste vedlikeholdsperiode [dvs. fra 2022]."

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Reparere sår i puss/lecablokker

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 10 000 kr

Vegger og fasader

På generelt grunnlag anbefales det å reparere sår i puss/lecablokker slik at konstruksjonen beskyttes mot fukt og vanninnsig. Sårene reparares med egnet produkt og metode.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Kartlegging av skadeomfang - teglfasade på boligblokkene

Bygning utvendig · Til vurdering 2024

Vegger og fasader

OBOS 2017anbefaler å gjennomføre en kartlegging avskadeomfanget på deler av teglfasaden som harskader påført av vannutkastene fra blomsterkasseneved balkongene. Kartleggingen gjøres etterombygging av blomsterkasser som anbefales i annenbygningsdel i rapporten.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Utskifting av vinduer/balkongdører på fasader boenheter - boligblokker

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 10 930 900 kr

Vinduer, dører og porter

OBOS 2017: "Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av allevinduer/balkongdører. Det er lagt til grunn 144 balkongdører og 660 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift,prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 5% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krevermindre vedlikehold i brukstiden."

Estimatet er 2017-tall

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Utskiftning av vinduer på fellesområder (boligblokker)

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 538 300 kr

Vinduer, dører og porter

OBOS 2017: "Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Når vinduene til boligene eventuelt skiftes, vil det være god økonomi i å ta med vinduene til oppgangene. Det vil også gi et godt helhetsinntrykk av fasaden. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer til oppgangene. Det er lagt til grunn 42 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu."

Estimatat er i 2017-tall

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

Utskiftning av branndører til sykkelrom

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 175 200 kr

Vinduer, dører og porter

OBOS 2017: "Det anbefales utskiftning av dører til sykkelrommene i underetasjene. Vedlikehold av disse dørene vil være omfattende med nedsliping av overflatebehandlingen og rustbehandling av hele døren før døren overflatebehandles med egnet produkt og metode. Dette vil kunne utsette utskifting med 5 - 10 år. Sett i et kost/nytteperspektiv er det bedre økonomi i å bytte dørene med nye. Dørene skiftes ut med tilsvarende produkt av tilsvarende utseende som tilfredsstiller dagens standard. Utskiftingen anbefales utført parallelt med anbefalte vinduprosjekt. Grovestimatet gjelder utskifting av 8 dører."

Estimatet er 2017-tall.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

Oppgradere nettverk bredbånd/TV til docsis 3.1-standarden

Tele og automatisering · Ferdigstilt 2023 · Estimat 500 000 kr

TV, internett og mobilsystemer

Oppgradering av bredbånd/TV-nettverket til docsis 3.1-standard.

KONTAKTER BYGNINGER OG OMRÅDER

Leverandører
Multinett AS

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Utskiftning av røykdetektorer - rekkehus

Brannsikkerhet · Ferdigstilt 2023 · Estimat 500 000 kr

Brannvarsling og nødlys

Røykdetektorene er nå 10 år gamle og må skiftes ut.
I tillegg må det sørges for at antall røykdetektorer per bolig er i samsvar med lovkrav.

KONTAKTER

Leverandører
Norsk Brannvern AS

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

AV-utstyr til styrerommet

Tele og automatisering · Ferdigstilt 2023 · Estimat 25 000 kr

TV, internett og mobilsystemer

Utskiftning av prosjekter med møteroms TV på vegg.

Krever oppussing av rommet, samt opplegg av stikkontakter.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgang

Utbedre TG2-avvik i NEK400-rapport

Elektro · Ferdigstilt 2023

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

- Elektrisk utstyr/materiell var ikke betryggende festet i BB15
- Løst stikk i ventilasjonsrom BB11
- Knekt lampe inngangsparti trapp BB7 og BB5
- Manglende deksel BB7 og BB79
- Sikring bør byttes i søppelbod utenfor 130 og 127.
- Sikringsskap må festes i søppelbod utenfor 127
- Bryter defekt og det bør monteres astrour søppelbod utenfor 99
- Løs koblingsboks søppelbod utenfor 153

KONTAKTER

Leverandører
Kolbotn Elektro AS

Brannceller - gjennomføringer (TG3)

Bygning innvendig · Til vurdering 2023

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Norsk Brannvern 2023: Det er flere kabelgjennomføringer som ikke er tilfredsstillende tettet fra loft og gjennom trappegang. Lagerrom i trappegang er ikke branntett.

Beskrivelse av tiltak: Tette gjennomføringer fra til trapperom. Brannsikre lagerrom i trappeganger.

Kan utføres av vaktmester med bruk av branntetningsmasse.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Alarmanlegg (TG3)

Brannsikkerhet · Pågår 2023 · Estimat 1 300 000 kr

Brannvarsling og nødlys

Norsk Brannvern 2023: Det er kun montert seriekoblede røykvarslere med display i blokkene.

Beskrivelse av tiltak: Da blokkene kun har ett trapperom som rømningsvei, og OBRE har ett sted mellom 10-15 minutters reaksjonstid, så må det kompenseres for manglende rømningsvei, som kompensasjon må det installeres ett heldekkende «kategori 2» brannalarmanlegg. Anlegget skal være godkjent innen EN-54 standard og prosjekteres etter NS3960.

KONTAKTER

Leverandører
Norsk Brannvern AS

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Sikringsskap i oppganger (TG2)

Elektro · Til vurdering 2023

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Norsk Brannvern 2023: Noen av sikringsskapene i trappegangene stod åpne.

Tiltak: Sikringsskapene skal være lukket og tette for å hindre røyk- og brannspredning ved en brann. Skapene må ordnes slik at de er lukket

20.6. Lars låser sikringsskap som står åpne - ny rutine. Nina bestiller noen nøkler.

Røykutluftning (TG2)

Bygning innvendig · Til vurdering 2023

Innvendige trapper

Norsk Brannvern 2023: Vinduer som kan åpnes i trappegang mangler vrider for åpning.

Tiltak: Sørge for at det blir montert vrider (barnesikre)

Parken: bytte ut grus med bark

Uteområder · Ferdigstilt 2023 · Estimat 200 000 kr

Sosiale soner og lekeplasser

Tømmerstokkene rundt lekeplassene var råtne og ble fjernet i 2019. Utfordringen nå er at grusen rundt lekeapperatene flyter ut på plenen og skaper problemer for vaktmester når han skal slå.

Tiltak: bytte ut grus med bark, og montere tømmerstokker rundt. Utføres av Stake & Graveservice sommeren 2023

KONTAKTER

Leverandører
Stake & Graveservice AS

Beplantning langs gangvei v/parken

Uteområder · Ferdigstilt 2023

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Da vollen ble fjernet og ny beplantning ble etablert i 2019, ble det plantet to typer busker langs gangveien. Den ene type plante overlevde ikke. Denne må erstattes.

Akerhusgartneren anbefaler at dette skjer om høsten, pga sommertørke.

Vi ønsker følgende plante: Spiraea cinerea Grefsheim i de tomme mellomrommene mellom trærne, der opprinnelige planter har forsvunnet. Omfanget er 7 områder (mellom koreatrær) a 3 busker, dvs. 21 stk Grefsheim. I tillegg mangler det nå 3 stk av buskene med de røde klokkene. Disse må erstattes.

Branndører, blokker (TG2 og TG3)

Brannsikkerhet · Planlagt 2023

Dører på og imot fellesområder

20.6: Sjekk dører til loftet - skal være selvlukkende.
Fjern skilt om låsing av dør.

Bytte dør til teknisk rom fjernvarme

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2023 · Estimat 25 000 kr

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Norsk Brannvern 2023: A120-dør ut fra teknisk rom for fjernvarme er helt ødelagt og karmen er løs.

Beskrivelse av tiltak: Bytte dør og karm til teknisk rom. Da dette lenger ikke er fyrrom, er A60-dør akseptabelt.

20.6: Be Lars følge opp - evt kontakte VVS Gruppen hvis det er de som er ansvarlig for vedlikehold der.

8.12.23: Utført

> BYGNINGER OG OMRÅDER
>
> **Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk**
> Bjørn Bondes vei 15, oppgang

Rømningsveier (TG2)

Bygning innvendig · Pågår 2023

Innvendige trapper

Norsk Brannvern 2023: Det skal ikke være noen brennbart eller hindringer i rømningsveier. Det er lagret en del brennbart i under enkelte trapper og loft.

Beskrivelse av tiltak: Fjerne det som står i trapperommene og det som står lagret i fellesaraler (ganger) på loft.

Kan utføres av vaktmester, etter informasjon til alle om tiltaket.

12.7.23: Lagt ut Vibbo-melding om at vaktmester vil fjerne ting som er hensatt

KONTAKTER

Styret
Vaktmester Lars Thomas

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Spyling av bunnledninger

VVS · Ferdigstilt 2023 · Estimat 100 000 kr

Rør for vann, avløp og takvann

KONTAKTER

Leverandører
Stake & Graveservice AS

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Utbedring av varmekabler på vannrør i Nordåsveien

VVS · Ferdigstilt 2023 · Estimat 500 000 kr

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Det er påvist brudd/feil på minst 3 av 4 varmekabler til vannrør i Nordåsveien. Dette medfører at det tar lang tid å få varmtvann om morgenen i boligene. Strøm hentes fra sikringsskap i Bjørn Bondes vei 157.

Rune i Kolbotn Elektro 23.5:
"Vi har nå funnet tilkoblingspunktet for varmekabel på vannrør i rekke 15 som er Nordåsveien 130-142.

Varmekabel er tilkoblet i et veggpunkt i nr. 142.

Strømmen til dette veggpunktet antas å komme fra blokk i Bjørn Bondes vei. Det er tidligere konstatert at det er feil på denne kabel.

Med bakgrunn i dette er det nå fornuftig å borre seg ut i «utebod» i nr. 142 og banke kabel videre ut av boden slik at vi kan tilknytte strøm til kabel som blir lagt i bakken.

Jeg antar at det er mulig å koble seg til i uteboden som er plassert mellom Rekke 16/17 og 20.

På et tidspunkt må det graves til garasjeanlegg i Nordåsveien slik at det er tilstrekkelig strøm til varmekabler."

KONTAKTER

Leverandører
Rune i Kolbotn Elektro

BYGNINGER OG OMRÅDER

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Branninstrukser (TG1)

Brannsikkerhet · Til vurdering 2023 · Estimat 100 kr

Brannceller og rømningsveier

Det må henges opp branninstrukser med korrekt informasjon og møteplass ved brann, samt sende dette ut til alle beboere.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Spyling av felles stammer og bunnledninger i blokkene

VVS · Ferdigstilt 2023 · Estimat 250 000 kr

Rør for vann, avløp og takvann

Gjennomspyling med varmtvann av felles spillvann anlegg for boligblokkene i Bjørn Bondes Vei 3-157,

KONTAKTER

Leverandører
Stake og Graveservice AS

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Logge setningssprekker

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2023

Vegger og fasader

OBOS 2017: "I følge vaktmester og styret er det setningsskader på gulvet ved inngangspartiet til BjørnBondes vei 153. Dette antas å ha sammenheng med fyllmasser under sålen som er støpt på grunnen i det aktuelle området. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse"

OBOS 2017 anbefalt tiltak: "Det anbefales årlig kontroll/logging av de nevnte setningene. Dette kan eksempelvis utføres ved å ta bilder av sprekken sammen med skyvelær (måleverktøy). Bildene sammenlignes med bildene fra året før. På denne måten ser man enkelt om det har vært utvikling eller endringer. Det kan også monteres gipsplomber i sprekkene. Forblir plombene hele, har setningene stoppet. Sprekker gipsplombene, vil sprekken vise omfanget av pågående setninger. Estimatet dekker begge anbefalte loggføringer."

Status juni 2023: I følge vaktmester er situasjonen status quo sammenlignet med hva den var i 2017. Ikke endringer i setningene. Alt tyder på at setningene har stoppet opp for lengst. Status settes derfor til ferdigstilt, men det vil likevel bli utført sporadiske visuelle kontroller.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang

Riving av halvt garasjebygg - etablere erstatningsbygg

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2023 · Estimat 2 600 000 kr

Vegger og fasader

Grunnen under den ytterstes delen av garasjebygget siger.
Den ytterste 4 garasjene rives (av 10), og erstattes av et nytt garasjebygg med 7 garasjer.

Det er inngått avtale med Karlshusgarasjene.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Garasjebygg 1 i Bjørn Bondes vei, nest innerst

Opprettholde kontroll av brannslukningsapparater/røykvarslere

Brannsikkerhet · Ferdigstilt 2023 · Estimat 100 000 kr

Brannslukningsutstyr

Vi har fast avtale med Norsk Brannvern for dette

KONTAKTER

Leverandører
Norsk Brannvern AS

Fornyelse av 4 tunlekeplasser

Uteområder · Ferdigstilt 2022 · Estimat 900 000 kr

Sosiale soner og lekeplasser

Total kostnad ble kr. 1.236.000,-. Borettslaget mottok kr. 326.000,- i miljøstøtte fra OBOS til dette formålet, slik at borettslaget nettokostnad ble kr. 900.000,-.

Nye ringetablåer i blokkene

Tele og automatisering · Ferdigstilt 2022 · Estimat 660 000 kr

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Ringetablåene i blokkene ble skiftet ut og det ble montert nye svarapparat i leilighetene, til en kostnad på kr. 660.000,-. Beboere som ønsket det, fikk oppgradert svarapparatene med videofunksjon.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

Montering av ladeinfrastruktur på garasjene,

Elektro · Ferdigstilt 2021

Lading av elbiler

Montering av ladeinfrastruktur på garasjene, med laststyring slik at strømmen fordeles på en rettferdig måte om det er flere biler tilkoblet samtidig. Kostnader nedbetales av garasjeeierne gjennom den månedlige leien for garasjen.

Leverandør er Kolbotn Elektro. Systemet er fra Zaptec.
Laderne administreres av Charge365

KONTAKTER

Leverandører
Kolbotn Elektro AS

Leverandører
Zaptec

Leverandører
Charge365

Utskiftning av ventilatorer

VVS · Ferdigstilt 2021

Ventilasjon

Et betydelig antall viftemotorer er skiftet ut for å forbedre ventilasjon i leiligheter og rekkehus.

Selv om mange ble skiftet i 2021, kommer det til å skje sporadiske utskiftninger i årene som kommmer.

Graveprosjekter

Uteområder · Ferdigstilt 2021

Veier, parkering og bommer

Det er gjennomført mindre graveprosjekter, som etablering av ny parkeringsplass, utjevning av gatehjørne for å forbedre fremkommelighet, for å legge varmekabel på fjernevarmeanlegg og for å føre strøm frem til garasjer uten sikringsskap.

Takrenner er rehabilitert på flere blokker og noen rekkehus.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2021

Vegger og fasader

Maling av gjerder

Uteområder · Ferdigstilt 2021

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Alle gjerder rundt fellesarealer er malt av skoleelever i sommerjobb.

Radonmåling

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2020

Vegger og fasader

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, Lukeller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra-226), et grunnstoff som forekommer i småmengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3(becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dettenivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3. Dette nivået kallestiltaksgrense i strålevernforskriften. §13-5 i tekniskforskrift omtaler radon med samme grensenivåer

---

Oppussing blokkoppganger

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2018

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Pusset opp blokkoppganger inkl. maling av vegger og nytt gulvbelegg

Nye utgangsdører i blokkene

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

Skifte panel + takarbeider

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2017

Vegger og fasader

Fullført utskiftning av råttent panel på rekkehusene

Fullført vask og impregnering av tak

Trefelling gjennomført

Radonmåling og montering av utsug

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2016

Nye postkasser til rekkehusene

Uteområder · Ferdigstilt 2015

Asfaltering i Nordåsveien

Uteområder · Ferdigstilt 2015

Veier, parkering og bommer

Bocciabane

Uteområder · Ferdigstilt 2015

Sosiale soner og lekeplasser

Nye inngangspartier i blokkene.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2014

Vinduer, dører og porter

Seriekoblede brannvarslere innstallert i blokker og rekkehus

Brannsikkerhet · Ferdigstilt 2014

Brannvarsling og nødlys

Leverandør Norsk Brannvern.
I henhold til datidens krav til brannsikring.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus
Bjørn Bondes

Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Utbedring av fugeskader på teglfasadene i blokkene.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2013

Vegger og fasader

---

rensing av alle kanalene fra kjøkken og bad til motor på taket

VVS · Ferdigstilt 2012

Ventilasjon

Skifte av termostater på radiatorer

VVS · Ferdigstilt 2012

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Utført av vaktmester

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk
Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk
Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk
Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Taksikring

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2012

Tak, torg og takterrasser

Arbeidet med å bytte takstiger og montere sikringsanlegg på tak på rekkehusene

Garasjeanlegget er malt og råttent panel er skiftet ut.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2012

Vegger og fasader

BYGNINGER OG OMRÅDER

Garasjebygg 1 i Bjørn Bondes vei, nest innerst

Reperasjon av tak i blokk 73-79.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2012

Tak, torg og takterrasser

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk
Bjørn Bondes vei 73, oppgangBjørn Bondes vei 75, oppgangBjørn Bondes vei 77, oppgangBjørn Bondes vei 79, oppgang

Utskifting av defekte vannmålere.

VVS · Ferdigstilt 2011

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Rehabilitering av garasje Nordåsveien

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2010

Vegger og fasader

BYGNINGER OG OMRÅDER

Garasjebygg 11 i Nordåsveien

Satt opp nye infoskilt og oppslagstavler.

Uteområder · Ferdigstilt 2009

Sosiale soner og lekeplasser

Rehabilitering av rekkehus og boder

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2008

Vegger og fasader

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus
Bjørn Bondes vei 17, [illegible]

Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Rehabilitering lekeplasser

Uteområder · Ferdigstilt 2008

Sosiale soner og lekeplasser

Nye røykvarslere og brannslukkingsapp.

Brannsikkerhet · Ferdigstilt 2008

Brannslukningsutstyr

Utskiftning av blomsterkasseskjulere på balkongene i blokkene.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2006

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Byttet samtlige ringetablåer og porttelefoner i blokkene.

Tele og automatisering · Ferdigstilt 2006

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Byttet råtne panelbord i søppelboder og fellesboder for blokkene.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2005

Vegger og fasader

I tillegg: Beiset søppelboder og skiftet defekte dører.

Oppussing av noen oppganger

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2005

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Drenering og asfaltering gangvei og innkjøring Nordåsveien

Uteområder · Ferdigstilt 2005

Veier, parkering og bommer

Foretatt omfattende drenering av gangvei og innkjørsel til Nordåsveien. Skadde partier i enkelte gangveier ble asfaltert.

Større vedlikehold på fjernvarmeanlegget

VVS · Ferdigstilt 2004

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Bygget nytt garasjebygg

Uteområder · Ferdigstilt 2003

Veier, parkering og bommer

Bygget 19 garasjer. Flest i nytt bygg i Bjørn Bondes vei. Nå nr. 9. Men også noen få garasjer som tilbygg på eksisterende garasjebygg.

Beising rekkehusene

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2003

Vegger og fasader

Vedlikehold av vollen

Uteområder · Ferdigstilt 2001

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Langs gangveien/parken Bjørn Bondes vei

Blokkene og søppelbodene ble beiset/malt utvendig.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 1999

Vegger og fasader

Alle oppgangene ble fullstendig renovert.

Bygning innvendig · Ferdigstilt 1999

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Oslo Energi AS overtok eiendomsretten til sekundærledningsnettet for fjernvarmen.

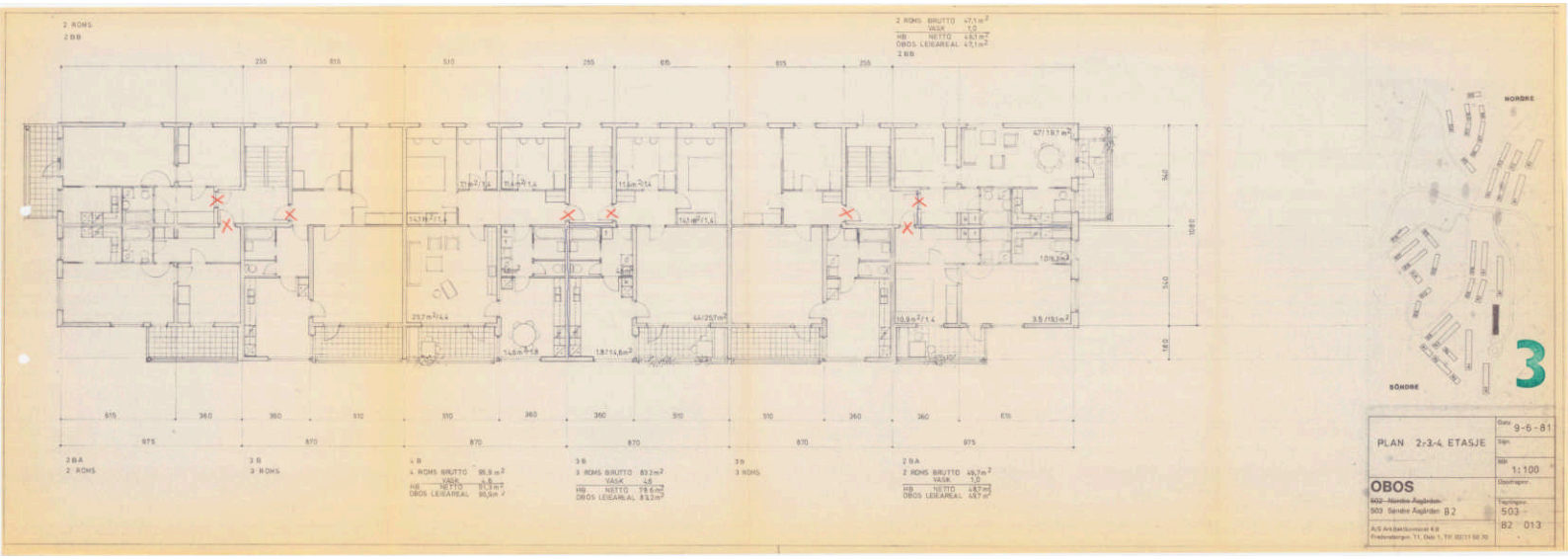
VVS · Ferdigstilt 1995

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Lagt ny mønefolie på alle tak

Bygning utvendig · Ferdigstilt 1994

Tak, torg og takterrasser


2 ROMS
2 BB
2 ROMS BRUTTO 47,1 m²
VASK 1,0
NB NETTO 46,1 m²
OBOS LEIEAREAL 47,1 m²
2 BB
2 BA
2 ROMS
3 B
3 ROMS
4 B
4 ROMS BRUTTO 95,9 m²
VASK 1,6
NB NETTO 94,3 m²
OBOS LEIEAREAL 95,9 m²
3 B
3 ROMS BRUTTO 82,2 m²
VASK 1,6
NB NETTO 79,6 m²
OBOS LEIEAREAL 82,2 m²
3 B
3 ROMS
2 BA
2 ROMS BRUTTO 48,7 m²
VASK 1,0
NB NETTO 46,7 m²
OBOS LEIEAREAL 48,7 m²
NORDRE
SØNDRE
3
PLAN 2-3-4 ETASJE
Dato 9-6-81
Sign.
M/B 1:100
Displ.nr.
OBOS
Tegningsnr. 503 - B2 013
503 Nordre Åsgården
503 Søndre Åsgården B2
A/S Arkitektkontoret K.B.
Fredensborgveien 11, Oslo 1, Tlf. (02) 11 50 70

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

GV/lw

Oslo, den 9.9.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.191, bnr.1 m.fl., Nordre Ås Holmlia, felt 503, bl. 2.

Journalnr. 81/2124

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning

6.9.1988

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1.

Byggemelder

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

Ansvarshavende

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

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

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

For bygningssjefen

.....

Overingeniør

G. Valo

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

Skj. c-14. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

John-André Rasmussen
BJØRN BONDES VEI 3

Dato: 13.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524860
8928457

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.191 BNR. 112

Vi viser til bestilling av 20260112 for BJØRN BONDES VEI 3.

GNR. 191 BNR. 112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1983.

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

54709 m²

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

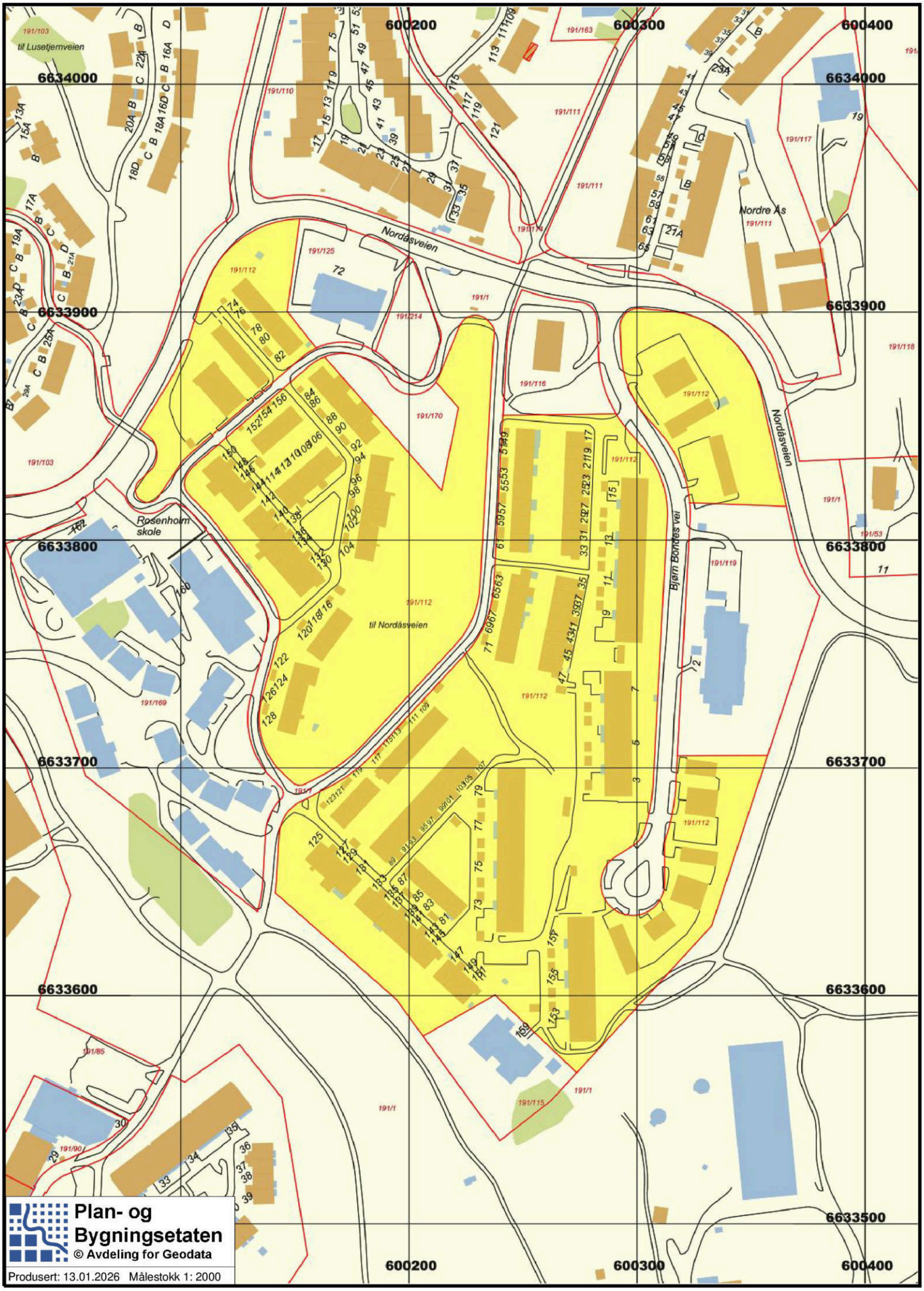
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

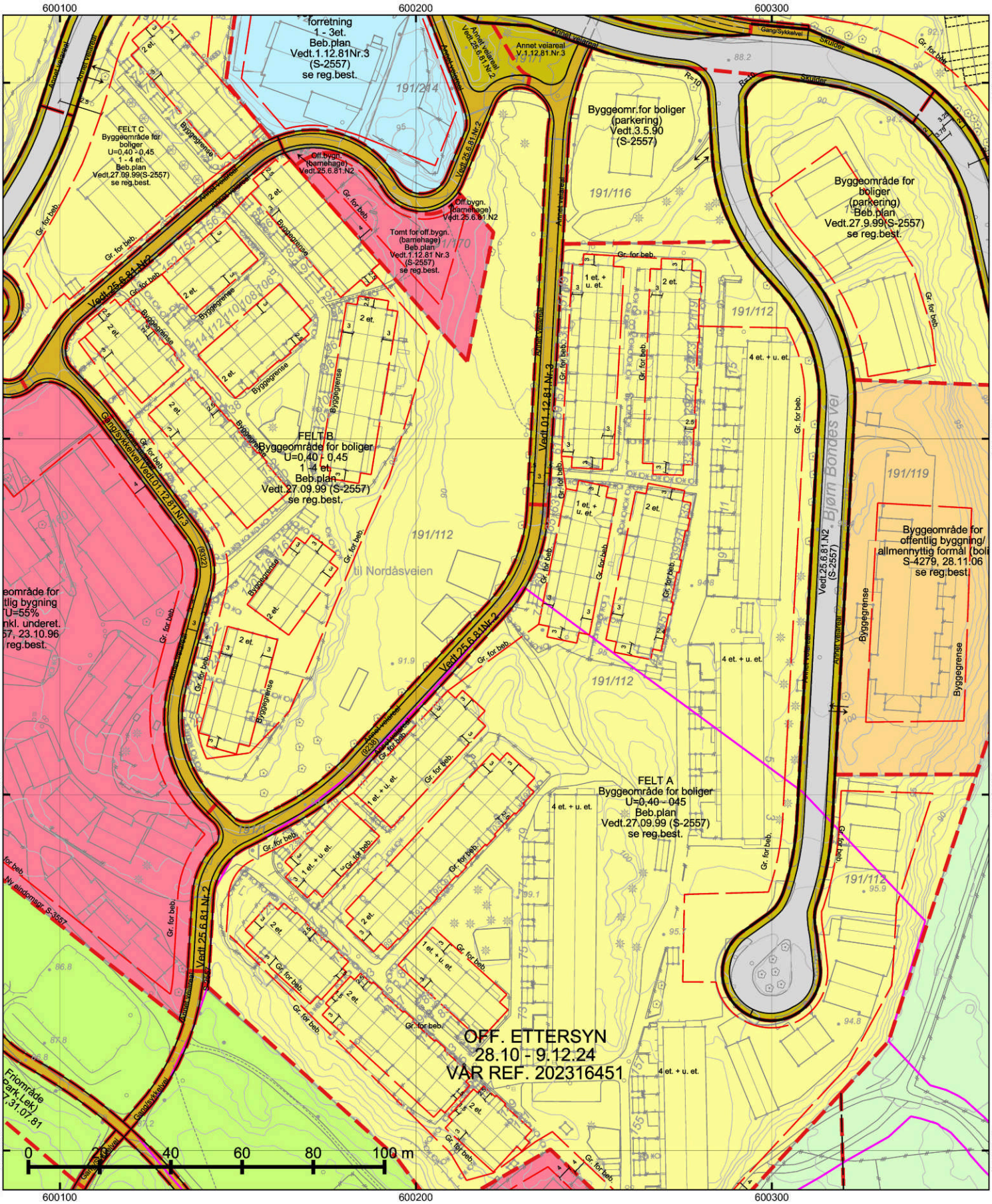
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 13.01.2026 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

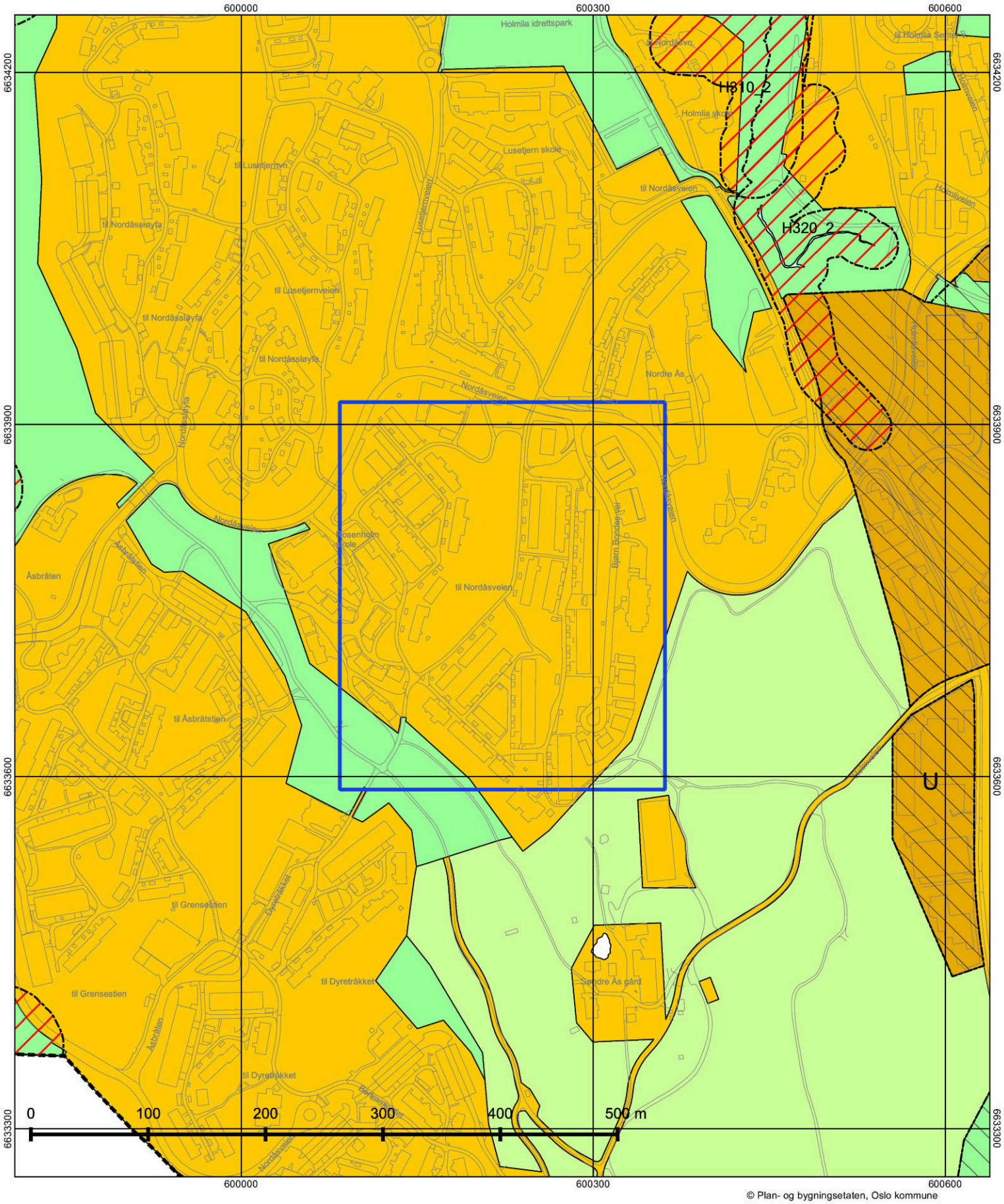
PlottID/Best.nr: 151584/ 86524860
Deres ref.:
Adresse: Bjørn Bondes vei 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/112

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: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151584/86524860
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2534

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2557

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:
Bjørn Bondes vei 3, 1253 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 112, andelsnr. 193 i SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
323260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290

E-post: john.rasmussen@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.
