OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 13. april kl. 18:00 og lukker 16. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/503

Det holdes også et frivillig møte 13. 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 honorarer - styret
6. Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen
7. Styreleders periode
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
Tore Beitveit foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Tore Beitveit er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Nina Horten Skryseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0503 Søndre Åsgården Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 0503 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer - styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500.000,-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

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

Styreleders periode

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I borettslagets vedtekter § 8-1 (2) fremgår det at:

- *"Funksjonstiden for styreleder er ett år ..."*

Dette avviker fra hovedregelen i borettslagsloven, hvor normal valgperiode for styremedlemmer er to år, med mindre annet er fastsatt i vedtektene.

Styret har derfor vurdert om dagens bestemmelse bør videreføres, eller om vedtektene bør endres slik at valgperioden for styreleder harmoniseres med lovens utgangspunkt og vanlig praksis i borettslag.

Styrets vurdering

En gjennomgang av borettslagets historikk viser at:

- Borettslaget har hatt få styreledere over tid
- Flere styreledere har hatt sammenhengende funksjonstid over flere år
- Styreledere blir i praksis ofte gjenvalgt og sitter lengre enn ett år

Dette tyder på stabilitet og høy tillit fra generalforsamlingen.

Styret vurderer at en endring til to års valgperiode vil:

- gi bedre kontinuitet i styrearbeidet
- styrke oppfølgingen av langsiktige prosjekter (vedlikehold, økonomi, kontrakter mv.)
- redusere behovet for årlig valg av styreleder
- bringe vedtektene i tråd med lovens normalordning

Det presiseres at generalforsamlingen fortsatt har full kontroll. Etter vedtektene § 9-1 er generalforsamlingen borettslagets øverste myndighet, og styreleder kan når som helst skiftes ut dersom det er ønskelig.

Forslag til vedtektsendring

Vedtektene § 8-1 (2) endres slik:

Dagens ordlyd:
"Funksjonstiden for styreleder er ett år ..."

Ny ordlyd:
"Funksjonstiden for styreleder er to år ..."

Øvrig tekst i bestemmelsen videreføres uendret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene endres slik at styreleder velges for to år.

Forslag til vedtak

1. Vedtektene § 8-1 (2) endres slik at styreleder velges for to (2) år. 2. Endringen trer i kraft fra og med førstkommende ordinære valg av styreleder etter vedtaket. 3. Øvrige bestemmelser i vedtektene forblir uendret.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har bestått av Sigrid-Helen Lucassen, Mohammad Sabouri og Daniel Prashar Göransson. I forbindelse med arbeidet med å finne egnede kandidater til styret i borettslaget har valgkomitéen via Vibbo oppfordret beboere til å melde seg hvis de har vært interessert i å delta i styrearbeidet i borettslaget. Vi har også delt ut informasjon i postkassene. Videre har vi hatt samtale med styreleder, styremedlemmene og varamedlemmene som er på valg for å høre om hvordan de oppfatter at styret fungerer, hva de syns om arbeidsoppgavene til styret, og om de ønsker å fortsette i vervet. Vi har også kontaktet den ene beboeren som ønsket å påta seg styreverv.

I vårt arbeid med å finne passende kandidater til styreverv streber vi i valgkomiteen etter å finne beboere som representerer borettslaget på en god måte med tanke på kjønn, etnisitet, alder, kompetanse og hvor i borettslaget man bor. Vi bruker nettverket vårt så godt vi kan, men vi er også avhengige av at beboere melder seg interessert til å påta seg verv, eller tipser oss om beboere som kan være aktuelle.

Roller og kandidater

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

- Tore Beitveit

  Tore Beitveit har vært styreleder i flere år og har god innsikt i borettslaget generelt og styreledervervet spesielt. Han trives som styreleder og er fornøyd med oppgavene og arbeidsmengden. Tore fungerer godt som leder og har en kompetanse som vi trenger i vårt borettslag. Han 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:

- David Toresen

  David vært styremedlem i to år. Han opplever at styret fungerer godt med engasjerte og interesserte styremedlemmer. David har god teknisk kompetanse og er involvert i tekniske utfordringer og vurderinger. I tillegg har han ansvar for oppgaver knyttet til brannvern. David er fortsatt veldig interesser i å være med i styret.
- Helen Akrei Skogvoll

  Helen har vært varamedlem i styret i et år. Hun syns styret er en fin gjeng som er åpne, hører på hverandre og har et godt fellesskap. Helen vil gjerne tre inn i styret.

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

- Gurli Villadsen

Gurli har bodd i borettslaget i mange år, og kjenner området godt.

- Nina Kristoffersen

  Nina er en ressurs i styret. Hun har bodd her lenge, kjenner borettslaget og trives i sitt verv. Hun syns styret har en god sammensetning og fungerer veldig godt sammen.

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

- Mohammed 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 naturlig at styreleder representerer borettslaget på generalforsamlingen til OBOS.

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

- Nina Horten Skryseth

  Nina har vært nestleder i styret i forrige styreperiode og er en naturlig vara for styreleder på generalforsamlingen til OBOS.

Styrets årsrapport

Innledning

Denne rapporten fra styret dekker perioden fra årsmøtet i april 2025 og frem til i dag. Merk at rapporten omhandler styrets arbeidsperiode, mens årsregnskapet følger kalenderåret.

Styret har siden forrige årsmøte bestått av:

- Tore Beitveit, styreleder, Nordåsveien 96
- Helena Elisabeth Breime, Bjørn Bondes vei 73 (trakk seg fra styret før sommeren 2025 i forbindelse med flytting)
- Nina Horten Skryseth, Bjørn Bondes vei 157
- David Toresen, Bjørn Bondes vei 111
- Aurora Elida Thyvold Cody, Bjørn Bondes vei 33

Varamedlemmer:

- Nina Kristoffersen, Nordåsveien 134
- Helen Akrai, Ravnkroken 2A

Tore Beitveit representerte borettslaget som delegat ved OBOS' generalforsamling.

Styrets arbeid

Styret har avholdt månedlige styremøter, med unntak av sommerferien. I tillegg har det vært gjennomført ekstra møter ved behov.

Mellom møtene har styret benyttet Vibbo aktivt til dialog, saksforberedelser og beslutningsstøtte.

Hovedkanalen for kommunikasjon med beboerne er Vibbo, hvor styret jevnlig publiserer nyheter og viktig informasjon. Beboerne oppfordres til å ta kontakt med styret via Vibbo ved spørsmål eller innspill.

Gjennom året har borettslaget gjennomført et høyere vedlikeholdsnivå enn opprinnelig budsjettert, som følge av både planlagte og nødvendige tiltak.

Utført vedlikehold

Borettslaget har hatt et høyt aktivitetsnivå innen vedlikehold i perioden.

Asfaltering

En del av den store parkeringsplassen innerst i Bjørn Bondes vei ble asfaltert. Arbeidet vil videreføres i 2026.

Tømrerarbeid

Bodene i Bjørn Bondes vei er rehabilitert, inkludert utskifting av betydelige deler av bordkledningen.

Elektroarbeider

Felles elektriske anlegg i blokkene er oppgradert med LED-belysning i oppganger, loft og kjeller. Arbeidet ble ferdigstilt våren 2025.

Drenering

Høsten 2025 ble det gjennomført dreneringsarbeider i rekken Bjørn Bondes vei 119–123. Arbeidet ble igangsatt etter at det i forbindelse med en vannskade ble avdekket svært mangelfull drenering.

Tiltaket har hatt som formål å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann og redusere risikoen for fukt- og vannskader.

Arbeidet er videreført i første kvartal 2026 med drenering av naborekken Bjørn Bondes vei 107–117. Tiltakene forventes å bidra til økt levetid for bygningsmassen. Styret har foreløpig ikke tatt stilling til om det er behov for ytterligere dreneringstiltak andre steder i borettslaget.

Diverse vedlikehold

Det er gjennomført en rekke mindre og større utbedringer, blant annet knyttet til vinduer, dører, rør, fasader, bommer og brannalarmanlegg.

Borettslaget nærmer seg 40 år, og vedlikeholdsbehovet er økende.

Energikartleggingsrapport

Det er gjennomført en energikartlegging av borettslaget. Multiconsult AS har vært engasjert for å vurdere potensialet for energibesparelser og klimavennlig oppgradering.

Kartleggingsrapporten danner et viktig grunnlag for planlegging av fremtidige vedlikeholds- og investeringsprosjekter, samt for søknader om støtte fra Enova.

Beboeraktiviteter

Den tradisjonelle vårdugnaden ble gjennomført i mai. I tillegg har en gruppe beboere bidratt til oppgradering av uteområdene i Nordåsveien gjennom sommerhalvåret.

Styret takker alle som har bidratt.

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

Samlede inntekter var kr 16 475 000, i tråd med budsjett.

Driftskostnadene utgjorde kr 15 491 000, som er kr 867 000 over budsjett. Avviket skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader enn planlagt.

Resultatet etter finanskostnader ble kr 1 261 000. Overskuddet foreslås avsatt til fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Detaljer om inntektene

Felleskostnadene var i tråd med budsjett.

Andre inntekter var kr 150 000 over budsjett. Dette skyldes at det i budsjettet ble lagt inn et forsiktig anslag for tilskudd fra Enova og Oslo kommune, og at faktisk mottatt støtte ble høyere. Tilskuddene har samlet sett fullfinansiert energikartleggingsrapporten.

Detaljer om kostnadene

Merforbruket skyldes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader, særlig knyttet til nødvendige dreneringsarbeider.

Flere faste kostnader har økt betydelig

- Forsikring: +16 %
- Kommunale avgifter: +9 %

Budsjett 2025

Felleskostnadene økes med 5 % fra 1. januar 2026 som følge av generell kostnadsvekst og økt vedlikeholdsbehov.

Framtidsplaner

Energikartleggingsrapporten vil danne grunnlag for flere større tiltak fremover. Aktuelle tiltak inkluderer blant annet:

- utskifting av vinduer og balkongdører
- etterisolering
- oppgradering av ventilasjon
- fornyelse av varmesystemet

Det første tiltaket styret vil arbeide videre med er planlegging av utskifting av vinduer og balkongdører. Tilstandsvurderinger viser at store deler av vindusmassen har passert forventet levetid. Samtidig er dette tiltaket som gir størst effekt på energiforbruket i borettslaget.

Styret forventer fortsatt et høyt vedlikeholdsbehov i årene fremover.

Styret vil komme tilbake med konkrete planer og fremdrift i god tid før tiltakene igangsettes.

Avslutning

Styret opplever et godt samarbeid med beboerne og takker for tilliten i året som har gått.

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948807661, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 537 443**	**8 276 491**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 260 939	-2 701 452
Tilbakeføring av avskrivning	15	252 897	279 205
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-55 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-224 319	-209 898
Innsk. øremerk. bankkto		-404 165	-243 471
Uttak øremerk. bankkto		227 842	192 468
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 113 194**	**-2 739 048**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 650 637**	**5 537 443**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 031 088	6 986 674
Kortsiktig gjeld		-1 380 451	-1 449 231
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 650 637**	**5 537 443**

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948807661, KLIENTNR. 503

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 592 945	14 140 580	15 593 000	16 395 000
Garasjer		0	231 000	0	0
Ladeinntekter elbil		231 606	183 391	205 000	205 000
Andre inntekter	3	650 075	1 027 230	500 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 474 626**	**15 582 202**	**16 298 000**	**16 750 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-819 925	-822 912	-954 000	-991 000
Styrehonorar	5	-480 000	-465 000	-480 000	-500 000
Avskrivninger	15	-252 897	-279 205	-306 000	-306 000
Revisjonshonorar	6	-21 188	-18 000	-16 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-277 615	-266 940	-282 000	-295 000
Konsulenthonorar		-999 026	-229 316	-615 000	-525 000
Drift og vedlikehold	7	-4 085 406	-8 179 301	-3 305 000	-2 654 000
Forsikringer		-1 599 676	-1 375 153	-1 585 500	-1 820 000
Kommunale avgifter	8	-3 632 712	-3 339 337	-3 729 000	-3 917 010
Andre anlegg	9	-120 000	-60 000	-60 000	-60 000
Energi/fyring	10	-330 634	-309 538	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 561 708	-1 585 775	-1 618 000	-1 666 540
Andre driftskostnader	11	-1 309 999	-1 619 326	-1 323 000	-1 252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 490 785**	**-18 549 803**	**-14 623 500**	**-14 301 550**
DRIFTSRESULTAT		**983 841**	**-2 967 602**	**1 674 500**	**2 448 450**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	426 850	435 523	0	350 000
Finanskostnader	13	-149 752	-169 373	-97 000	-97 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**277 098**	**266 150**	**-97 000**	**253 000**
ÅRSRESULTAT		**1 260 939**	**-2 701 452**	**1 577 500**	**2 701 450**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-2 701 452		
Til opptjent egenkapital:		1 260 939	0		

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948807661, KLIENTNR. 503

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	125 413 521	125 413 521
Tomt		2 951 479	2 951 479
Andre varige driftsmidler	15	587 045	839 942
Aksjer og andeler	16	513 750	513 750
Øremerkede bankinnskudd		491 047	235 976
SUM ANLEGGSMIDLER		**129 956 842**	**129 954 668**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 714	35 440
Forskuddsbetalte kostnader		656 454	496 847
Andre kortsiktige fordringer	17	17 024	47 968
Driftskonto OBOS-banken		2 667 839	0
Driftskonto OBOS-banken II		35	35
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 152	25 654
Sparekonto OBOS-banken		4 627 871	22 511
Sparekonto OBOS-banken II		0	6 358 219
SUM OMLØPSMIDLER		**8 031 088**	**6 986 674**
SUM EIENDELER		**137 987 930**	**136 941 342**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 250 * 100		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		93 980 535	92 719 596
SUM EGENKAPITAL		**94 005 535**	**92 744 596**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 429 325	1 653 644
Borettsinnskudd	19	40 943 000	40 943 000
Avsetning bomiljøtiltak		229 620	150 872
SUM LANGSIKTIG GJELD		**42 601 945**	**42 747 516**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		491 317	741 916
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	133 192
Skyldige offentlige avgifter	20	58 898	54 071
Påløpte renter		433	555

Energiavregning	21	710 863	443 270
Annen kortsiktig gjeld	22	118 941	76 227
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 380 451**	**1 449 231**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**137 987 930**	**136 941 342**
Pantstillelse	23	45 943 000	45 943 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026
Styret i Søndre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit David Toresen Nina Horten Skryseth

Aurora Elida Thyvold Cody

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	160
Felleskostnader	13 540 739
Forretningslokale	18 571
Garasje	246 288
Kabel-tv/kollektiv bredbånd	1 562 724
MC-plass	2 510
Leietillegg påbygg	51 313
Trappevask v/firma	170 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 592 945**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	3 825
Tilskudd - Enova	335 625
Tilskudd - Oslo kommune	310 625
SUM ANDRE INNTEKTER	**650 075**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-604 854
Overtid	-29 552
Påløpte feriepenger	-76 129
Arbeidsgiveravgift	-156 913
AFP-pensjon	-15 025
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-17 713
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-245
Refusjon sykepenger	81 905
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-819 925**

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 2024/2025	-480 000
SUM STYREHONORAR	**-480 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 460

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 188
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 188**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 038 513
Drift/vedlikehold VVS	-232 928
Drift/vedlikehold elektro	-1 309 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 082 883
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 455
Drift/vedlikehold brannsikring	-203 172
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 700
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 800
Egenandel forsikring	-100 000
Kostnader dugnader	-2 660
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 085 406**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 233 807
Feie- og tilsynsgebyr	-5 589
Renovasjonsgebyr	-1 393 316
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 632 712**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER	
Driftstillskudd	-120 000
SUM KOSTNADER	**-120 000**
SUM ANDRE ANLEGG	**-120 000**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-330 634
SUM ENERGI / FYRING	**-330 634**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-287 960
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-70 721
Diverse utstyr	-15 553
Annet driftsmateriale	-39 626
Vaktmestertjenester	-59 962
Vakthold	-209 125
Renhold ved firmaer	-321 578
Snørydding	-74 893
Andre driftskostnader	-63 416
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 460
Andre kontorkostnader	-15 542
Telefon, annet	-22 678
Drivstoff	-15 379
Vedlikehold biler/maskiner	-38 412
Kontingenter	-50 000
Bank- og kortgebyr	-3 049
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-18 860
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 309 999**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	146 842
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	200 302
Renter bank	77 756
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNTEKTER	**426 850**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-47 016

Pantegjeldsrenter	-45 715
Renter og provisjon kassekreditt	-57 021
SUM FINANSKOSTNADER	**-149 752**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	125 413 521
SUM BYGNINGER	**125 413 521**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Tilgang 2019	148 750	
Avskrevet tidligere	-116 875	
Avskrevet i år	-21 250	
		10 625
Gressklipper		
Tilgang 2016	40 750	
Avskrevet tidligere	-40 749	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2024	55 900	
Avskrevet tidligere	-7 986	
Avskrevet i år	-7 986	
		39 929
Tilhenger		
Tilgang 2005	23 700	
Avskrevet tidligere	-23 699	
		1
Wille 465 med utstyr		
Tilgang 2020	1 475 591	
Avskrevet tidligere	-843 195	
Avskrevet i år	-210 799	
		421 597
WILLE VANNTANK		
Tilgang 2017	206 250	
Avskrevet tidligere	-206 249	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2016	42 700	
Avskrevet tidligere	-42 699	
		1
TV		
Tilgang 2023	19 588	
Avskrevet tidligere	-11 970	
Avskrevet i år	-6 529	
		1 088
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	-12 667	
Avskrevet i år	-6 333	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**587 045**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-252 897**

NOTE 16
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 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Skadesak Gjensidige	11 398
Felleskostnader desember 25 fakturert i 26	5 626
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**17 024**

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 10 år.
Opprinnelig 2021 -1 300 000

Nedbetalt tidligere	458 454	
Nedbetalt i år	120 374	
		-721 172
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 150 000	
Nedbetalt tidligere	337 902	
Nedbetalt i år	103 945	
		-708 153
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 429 325**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-31 152
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 746
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-58 898**

NOTE 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 867 990
SUM INNTEKTER	**-1 867 990**

KOSTNADER

Administrasjon	0
Fjernvarme	1 143 750
SUM KOSTNADER	**1 143 750**

Uoppgjorte avregninger	13 377
SUM ENERGIAVREGNING	**-710 863**

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 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-76 129
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
OBOS Factoring	-42 742
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-118 941**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 943 000
Pantelån	1 429 325
TOTALT	**42 372 325**

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
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

Nina Horten Skryseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer - styret

Styrets godtgjørelse settes til 500.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Styreleders periode

1. Vedtektene § 8-1 (2) endres slik at styreleder velges for to (2) år. 2. Endringen trer i kraft fra og med førstkommende ordinære valg av styreleder etter vedtaket. 3. Øvrige bestemmelser i vedtektene forblir uendret.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Tore Beitveit

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] David Toresen
- [ ] Helen Akrei Skogvoll

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Gurli Villadsen
- [ ] Nina Kristoffersen

Valgkomitee (kun 2 skal velges)

- [ ] Mohammed 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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260315
Addresse	Bjørn Bondes vei 75		
Postnr.	1253	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Endal		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

86139296

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forrige eier monterte ny kjøkkenvifte.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kolbotn Elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kolbotn Elektro på vegne av forrige eier

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik meg bekjent.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forrige eier monterte ny kjøkkenvifte.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kolbotn Elektro.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra 09.09.1988.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret utreder et mulig prosjekt om å bytte vinduer og balkongdører. Ingenting er per mai 2026 besluttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.05.2026

Signert av *Lars Endal*

Initialer selger:
L E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bjørn Bondes vei 75, 1253 OSLO**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303114**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81003858**
Gårdsnummer **191**	Bruksnummer **112**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **140,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 291 kWh**

Bjørn Bondes vei 75, 1253 OSLO

Detaljering

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

Bjørn Bondes vei 75, 1253 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Nabolagsprofil

Bjørn Bondes vei 75 - Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Åstun Linje 19N, 79, 80E	4 min 0.3 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.1 km
Hauketo stasjon Buss, tog	5 min 2.7 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.3 km

Skoler

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 7.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

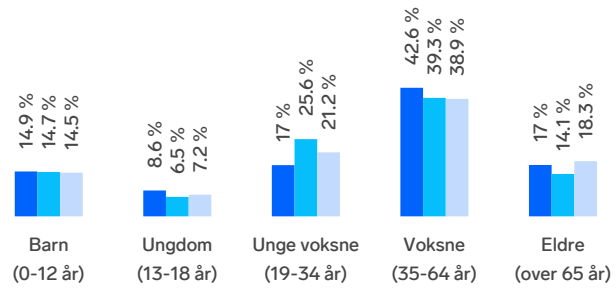
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Åstun barnehage (0-5 år) 53 barn	2 min 0.1 km
Åsbråten barnehage (0-5 år) 55 barn	7 min 0.5 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Holmlia Post i butikk, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Coop Prix Holmlia Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Tog
3. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 94/100

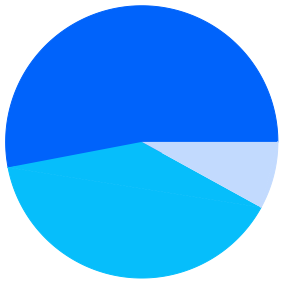
Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Nordåsveien balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Rosenholm skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Holmlia Bad	10 min
Lia Trening	13 min

Boligmasse



- 53% rekkehus
- 39% blokk
- 8% annet

«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

Varer/Tjenester

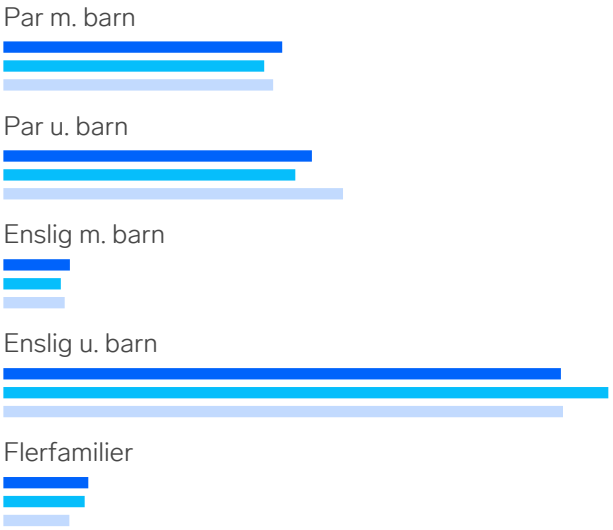
Holmlia Kjøpesenter	12 min
Apotek 1 Holmlia	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 18% 16-18 år

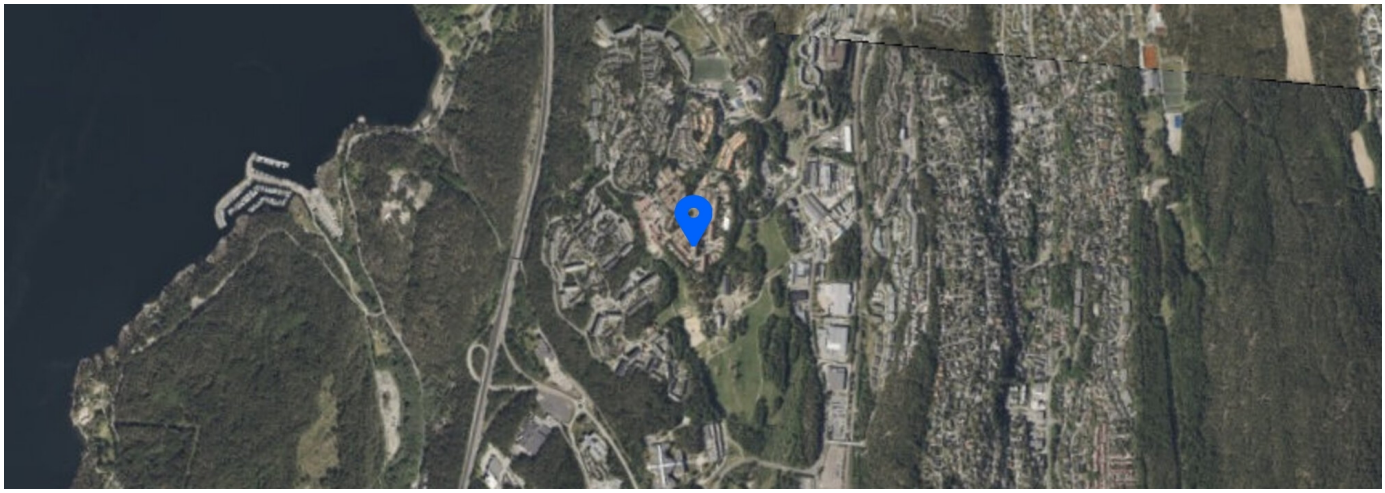
Familiesammensetning

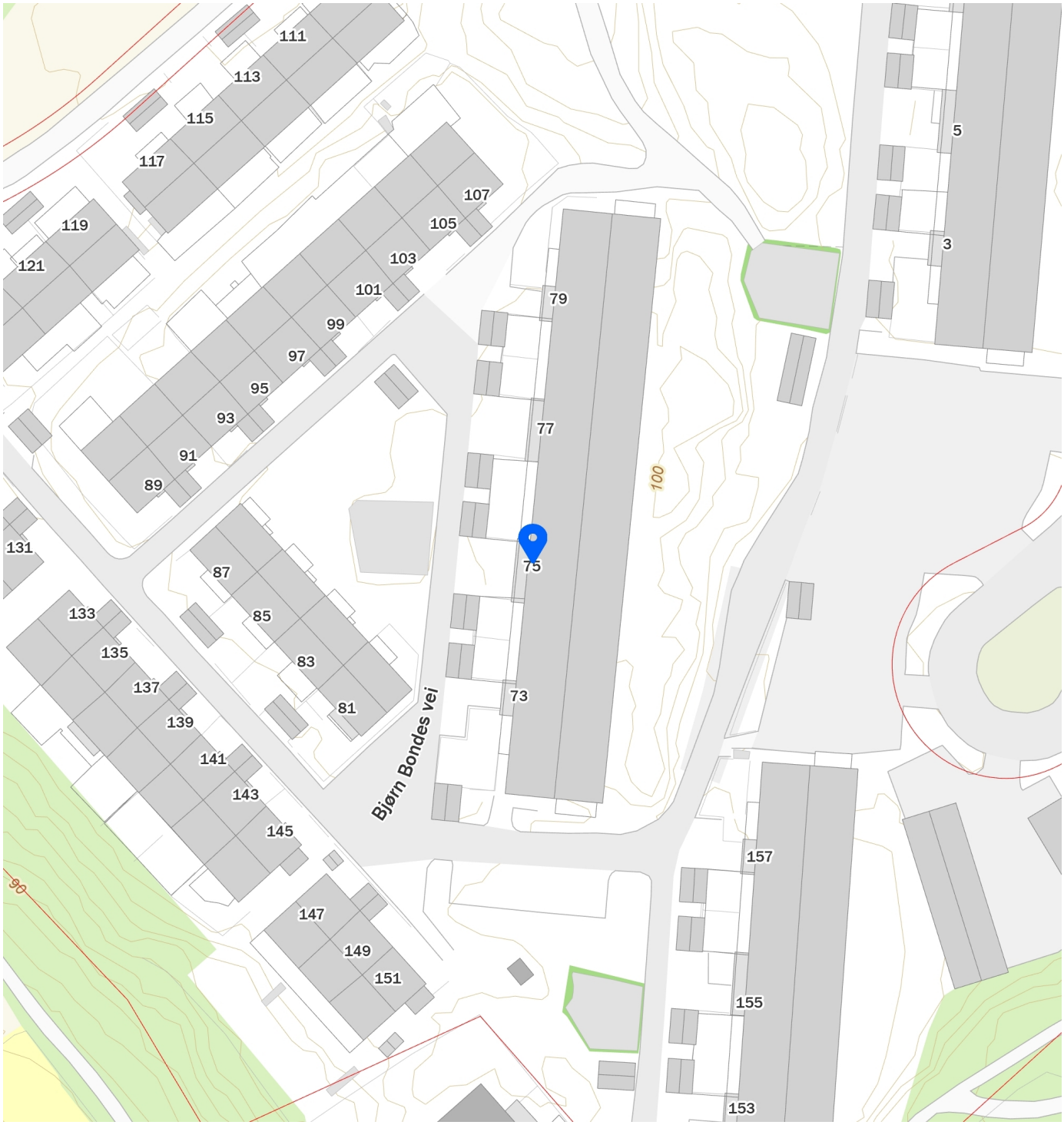


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Oslo

S-2557

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

V270999

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

Vedtaksdato: 27.09.1999

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 199606404

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2557, 640496

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

Endringer med uthevet skrift

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

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

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.

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

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

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

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

§ 5. Tomt for offentlige bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Fellesbestemmelser

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

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

Oslo

V250681N2

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

V250681N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V011281N3

Forslag til bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av gnr. 191 bnr. 1 m.fl. - Nordre Ås øst i Holmlia.

V011281N3 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.12.1981
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198104372
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se vedt.27.9.99
Knytning(er) mot andre planer: S-2557

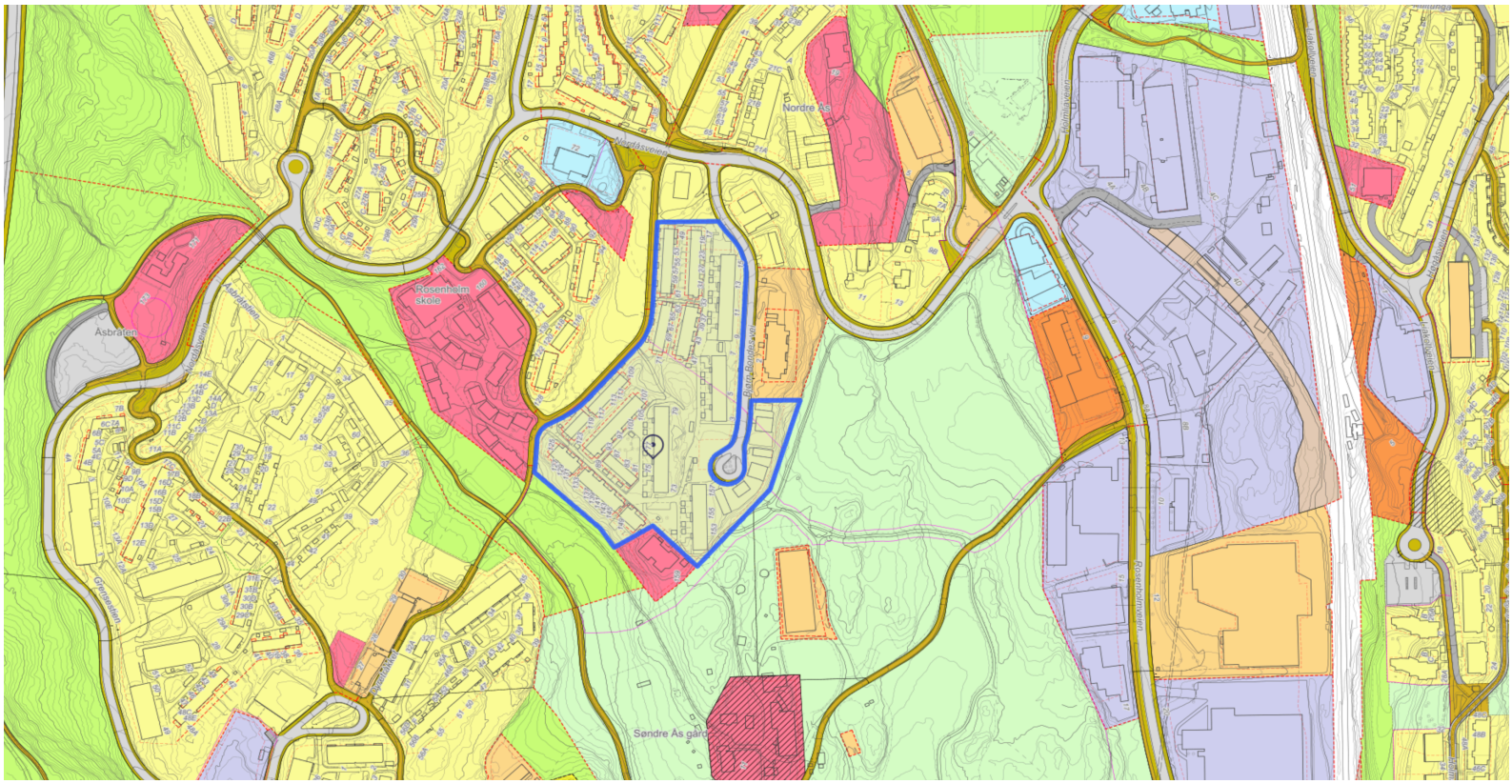
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

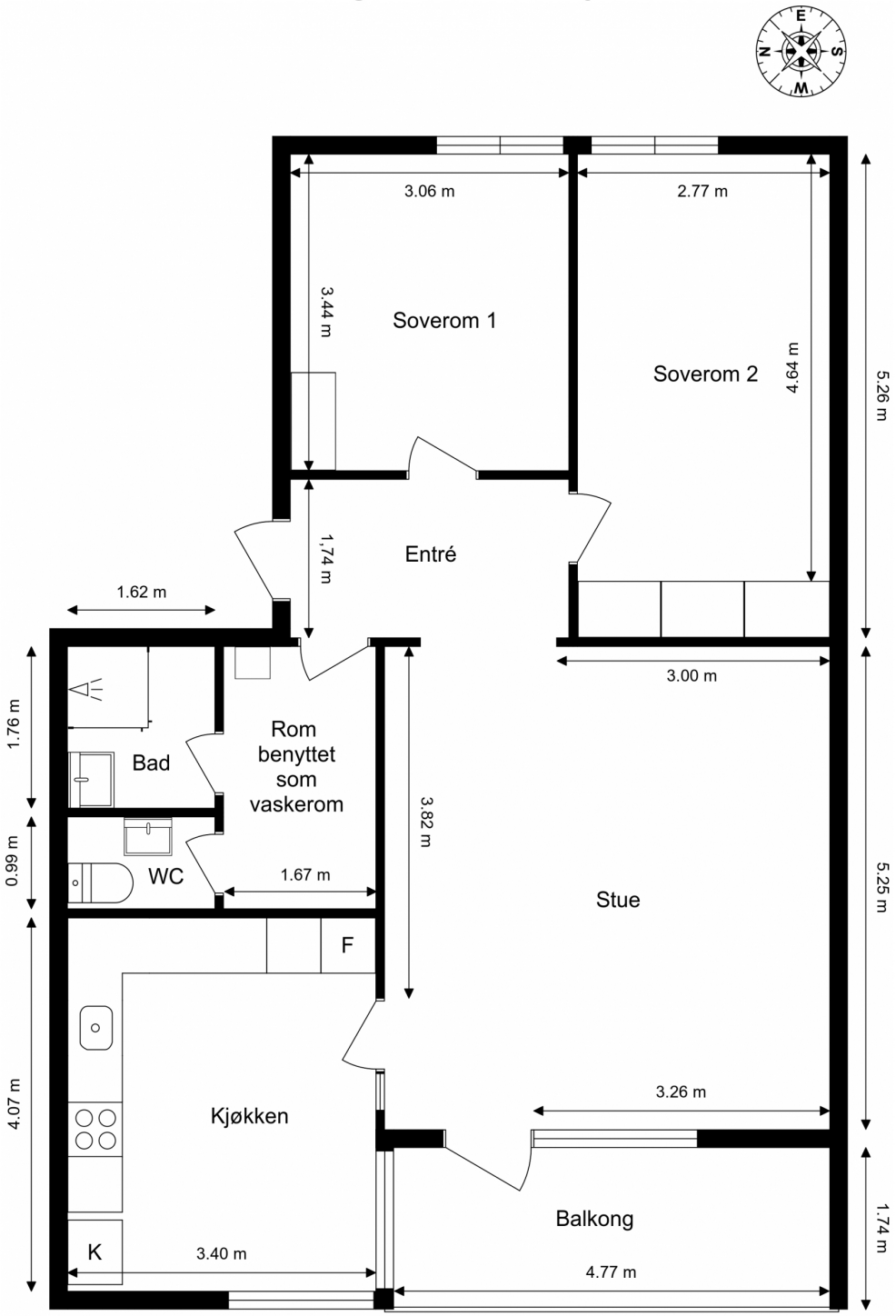
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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


Rosenhelm skole
Nordre Ås
Søndre Ås gård
Åsbråten
Åsveien
Åsveien
Åsveien

Bjørn Bondes vei 75, 1253 OSLO

Leilighet - 4.etasje



Ordernr. 15083049

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Protokoll til årsmøte 2026 for SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948807661
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 13. april kl. 18:00 til 16. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 13. april 2026, Kinoen på BUSH, Åsbråten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 92.

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
Tore Beitveit foreslås som møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
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: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**

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: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer - styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 500.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

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: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Styreleders periode

I borettslagets vedtekter § 8-1 (2) fremgår det at:

- *"Funksjonstiden for styreleder er ett år ..."*

Dette avviker fra hovedregelen i borettslagsloven, hvor normal valgperiode for styremedlemmer er to år, med mindre annet er fastsatt i vedtektene.

Styret har derfor vurdert om dagens bestemmelse bør videreføres, eller om vedtektene bør endres slik at valgperioden for styreleder harmoniseres med lovens utgangspunkt og vanlig praksis i borettslag.

Styrets vurdering
En gjennomgang av borettslagets historikk viser at:

- Borettslaget har hatt få styreledere over tid
- Flere styreledere har hatt sammenhengende funksjonstid over flere år
- Styreledere blir i praksis ofte gjenvalgt og sitter lengre enn ett år

Dette tyder på stabilitet og høy tillit fra generalforsamlingen.

Styret vurderer at en endring til to års valgperiode vil:

- gi bedre kontinuitet i styrearbeidet
- styrke oppfølgingen av langsiktige prosjekter (vedlikehold, økonomi, kontrakter mv.)
- redusere behovet for årlig valg av styreleder
- bringe vedtektene i tråd med lovens normalordning

Det presiseres at generalforsamlingen fortsatt har full kontroll. Etter vedtektene § 9-1 er generalforsamlingen borettslagets øverste myndighet, og styreleder kan når som helst skiftes ut dersom det er ønskelig.

Forslag til vedtektsendring
Vedtektene § 8-1 (2) endres slik:

Dagens ordlyd:
“Funksjonstiden for styreleder er ett år …”

Ny ordlyd:
“Funksjonstiden for styreleder er to år …”

Øvrig tekst i bestemmelsen videreføres uendret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at vedtektene endres slik at styreleder velges for to år.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Vedtektene § 8-1 (2) endres slik at styreleder velges for to (2) år. 2. Endringen trer i kraft fra og med førstkommende ordinære valg av styreleder etter vedtaket. 3. Øvrige bestemmelser i vedtektene forblir uendret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har bestått av Sigrid-Helen Lucassen, Mohammad Sabouri og Daniel Prashar Göransson. I forbindelse med arbeidet med å finne egnede kandidater til styret i borettslaget har valgkomitéen via Vibbo

oppfordret beboere til å melde seg hvis de har vært interessert i å delta i styrearbeidet i borettslaget. Vi har også delt ut informasjon i postkassene. Videre har vi hatt samtale med styreleder, styremedlemmene og varamedlemmene som er på valg for å høre om hvordan de oppfatter at styret fungerer, hva de syns om arbeidsoppgavene til styret, og om de ønsker å fortsette i vervet. Vi har også kontaktet den ene beboeren som ønsket å påta seg styreverv.

I vårt arbeid med å finne passende kandidater til styreverv streber vi i valgkomiteen etter å finne beboere som representerer borettslaget på en god måte med tanke på kjønn, etnisitet, alder, kompetanse og hvor i borettslaget man bor. Vi bruker nettverket vårt så godt vi kan, men vi er også avhengige av at beboere melder seg interessert til å påta seg verv, eller tipser oss om beboere som kan være aktuelle.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Beitveit (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Beitveit

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helen Akrei Skogvoll (64 stemmer)
David Toresen (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helen Akrei Skogvoll
David Toresen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Kristoffersen (64 stemmer)
Gurli Villadsen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Kristoffersen
Gurli Villadsen

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:
Tine Schmidt Haislund Jensen (55 stemmer)
Sigrid-Helen Lucassen (62 stemmer)
Mohammed Sabouri (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tine Schmidt Haislund Jensen
Sigrid-Helen Lucassen
Mohammed 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 (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Beitveit

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Horten Skryseth (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Horten Skryseth

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%)**



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Bjørn Bondes vei 75
1253 OSLO
Gnr./Bnr.: 191/112
Oslo kommune

Rapportdato: 30.05.2026
Befaringsdato: 29.05.2026
Referansenummer: 15083049

Areal

Leilighet
Bruksareal: 90 m² (BRA-i: 83 m²)

Totalt bruksareal: 90 m² (BRA-i: 83 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.05.2026
Referansenummer	15083049
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0315
Hjemmelshaver/selger	Lars Endal
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Maren Henriette Frogner
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	30.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Bjørn Bondes vei 75
Postnummer/sted	1253 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	191/112
Andelsnr.	243
Borettslag / Sameie	SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 54679 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1986		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Søndre Nordstrand, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, garasjerekker, lekeapparater, sittebenker, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1986. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong og murkonstruksjoner. Skillende dekker av betong. Utvendige fasader av synlig murverk og stående trekledning. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med saltaksform utvendig tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra 1999. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1999 samt fra byggeår.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer ved bruk av vannbåren radiatorvarme.

Boligen inneholder
4.etasje: Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, to soverom og toalettrom. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Innredning	10	
Toalettrom		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	11	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje		5		5	
		Bod.			
4.etasje	83			83	8
	Entré, bad, stue, kjøkken, to soverom, toalettrom og rom benyttet som vaskerom.				Balkong.
1.etasje		2		2	
		Utebod.			
SUM	83	7		90	8
	Total bruksareal: 90 m²				

Kommentar til arealmålingen

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt ca. 2,37 meter takhøyde på bad, ca. 2,10-2,42 meter på kjøkken samt ca. 2,40-2,42 meter takhøyde i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.05.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 27.05.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura fra Kolbotn Elektro AS vedrørende kjøkkenvifte, datert 15.02.2021
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 11.02.2021-14.02.2024. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår oppgradert på overflater og med innredning ved ukjent årstall. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himling av malt betong. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speil samt overlys på vegg over servant. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Innredning fra 2024. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Fliser på vegg samt benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Kjøleskap, fryser, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp. Vegghengt ventilator som i tillegg styrer mekanisk ventilasjon i leiligheten. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør fra byggeår (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Benkeplaten bærer preg av slitasje. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet standard.

Toalettrom

Toalettrom fra byggeår oppgradert på overflater og med innredning ved ukjent årstall. Flislagt gulv og flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert himling. Synlige vanninntaksrør av kobber med hovedstoppekraner og vannmåler. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i en gulvflis uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Vanntilførsel-rør av kobber med hovedstoppekraner plassert på toalettrom. Opplegg for vaskemaskin plassert på rom benyttet som vaskerom. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Vaskemaskin står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra maskinen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Veggflater av malt betong og malte flater. Himlinger av malte flater og malt betong. Tofløyet innerdør med glassfelter samt slette innerdører. Garderobeskap på soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale av parkett bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser i rom benyttet som vaskerom, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	4.etasje	
TG 1	4.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm og på soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk og stående trekledning. Det gjøres oppmerksom på at kun deler av fasaden i nær tilknytning til leiligheten er inspisert.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling på balkongen. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra 1999. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1999 samt fra byggeår.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Balkongdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein vurdert til å være fra byggeår. Renner og nedløp samt beslag av metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 8 m2. Gulvflate av malt betong belagt med tre-heller. Stikkontakt på vegg. Markise. Rekkverk av fasadeplater og treverk. Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eiers representant er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført ifm downlights og enkeltedimmerebrytere/ . En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ikke aktuelt.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Dimmer i stue lager summe-lyd.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant (felles varmtvann).

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

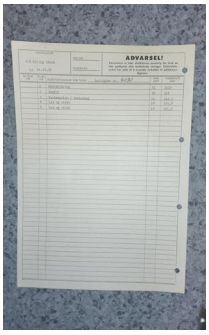
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samsvarserklæring) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

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, 26.04.2024, 09.04.2025, ekstraordinær generalforsamling den 22.10.2025, og årsmøte 13.04.2026.

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, 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, portelefon, apparater, samt innvendige flter som tapet, gulvbelegg, vegger, himlinger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

(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 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.

(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)

(11) 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 to 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.