

Olaf Bulls vei 19



Velkommen til

Olaf Bulls vei 19



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2025

Holmenkollens solside/Bogstad

Meget lys, pen og romslig 2-roms leilighet - Vestvendt terrasse - Fantastisk utsikt -Garasje - Ingen dok.avgift

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	392 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 901 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 293,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1982

Megler	Fredrick A. Haarr
Telefon	988 14 312
E-post	f.haarr@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys, pen og romslig 2-roms leilighet beliggende på Holmenkollens vestside ovenfor Bogstad. Utgang fra stue til en vestvendt terrasse med fantastisk utsikt og solforhold. Leiligheten holder en god standard og er malt i moderne og tidsriktige farger. Den gir et godt inntrykk og bør absolutt sees!

- Lys, pen og romslig 2-roms
- Vestvendt og meget solrik terrasse
- Flott bad og kjøkken
- Fantastisk utsikt og solforhold
- Garasjeplass
- God standard
- Romslig soverom
- Bod i oppgangen, på terrassen og felles sykkelbod
- Arealeffektiv, god og luftig planløsning
- Attraktiv og usjenert beliggenhet
- Veletablert borettslag
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Kort vei til Nordmarkas løypenett og flotte turterreng
- Kort vei til badestrand, offentlig kommunikasjon og søndagsåpen Kiwi på Bogstad

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	12 kvm

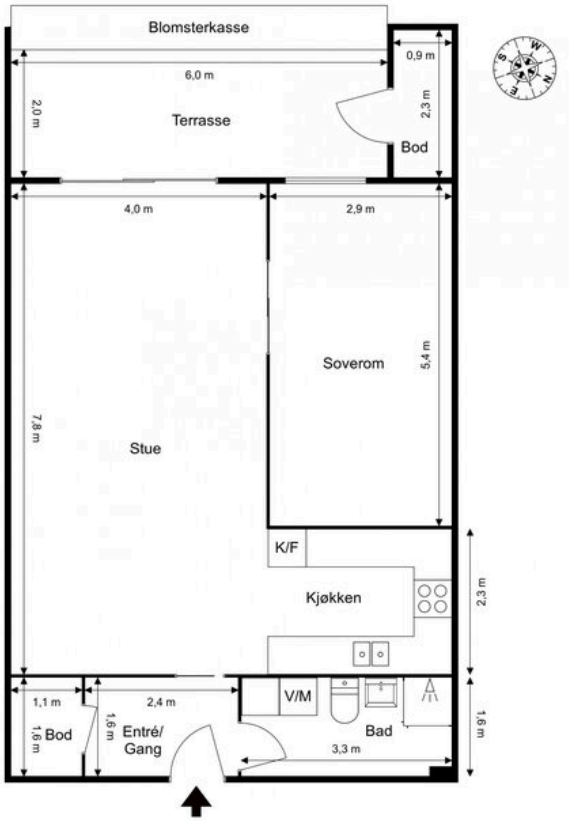
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, bad, stue, kjøkken, soverom, innvendig bod.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig terrassebod.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 12 kvm. Sørvest-vendt terrasse på ca. 12 m^2 med adkomst fra stue.

2. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Olaf Bulls vei 19, 0765 Oslo

U4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.







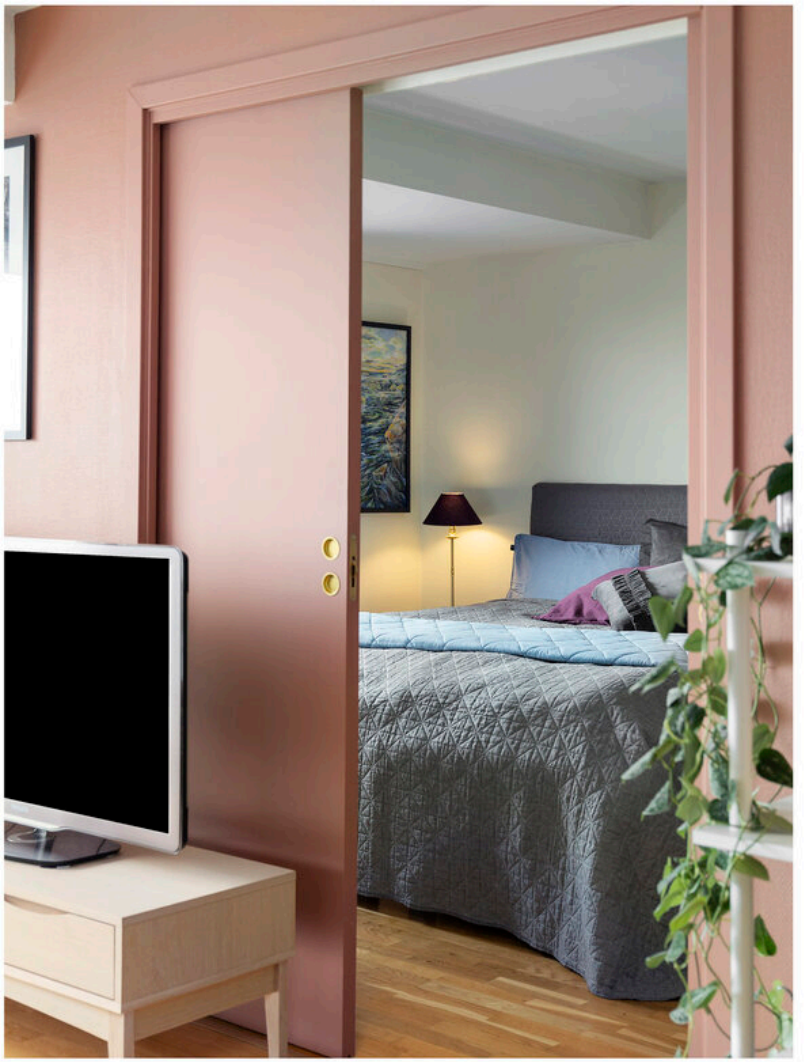








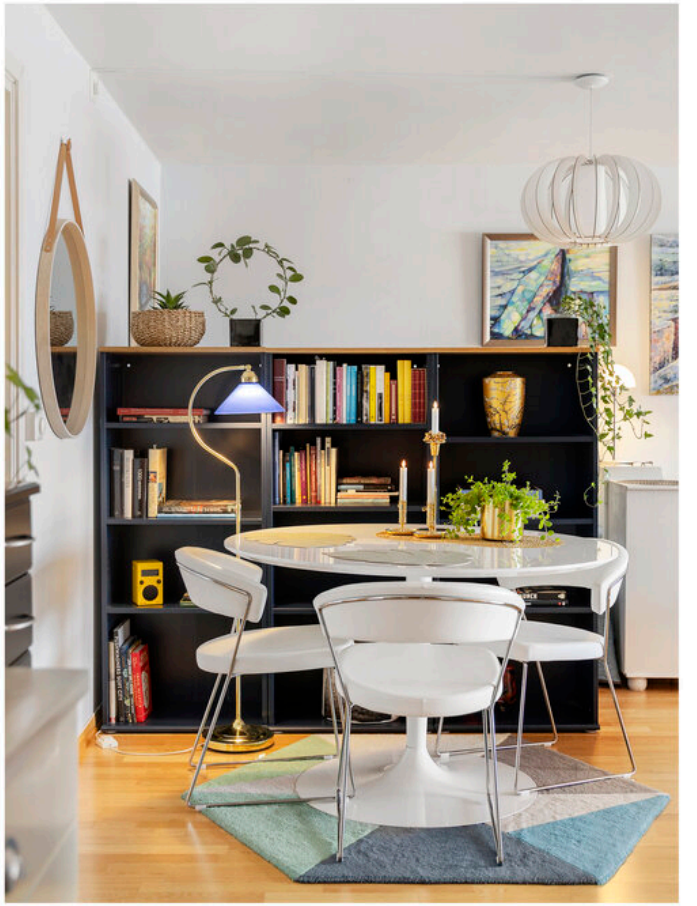







Electrolux






MATISSE
ART NOUVEAU


MATISSE



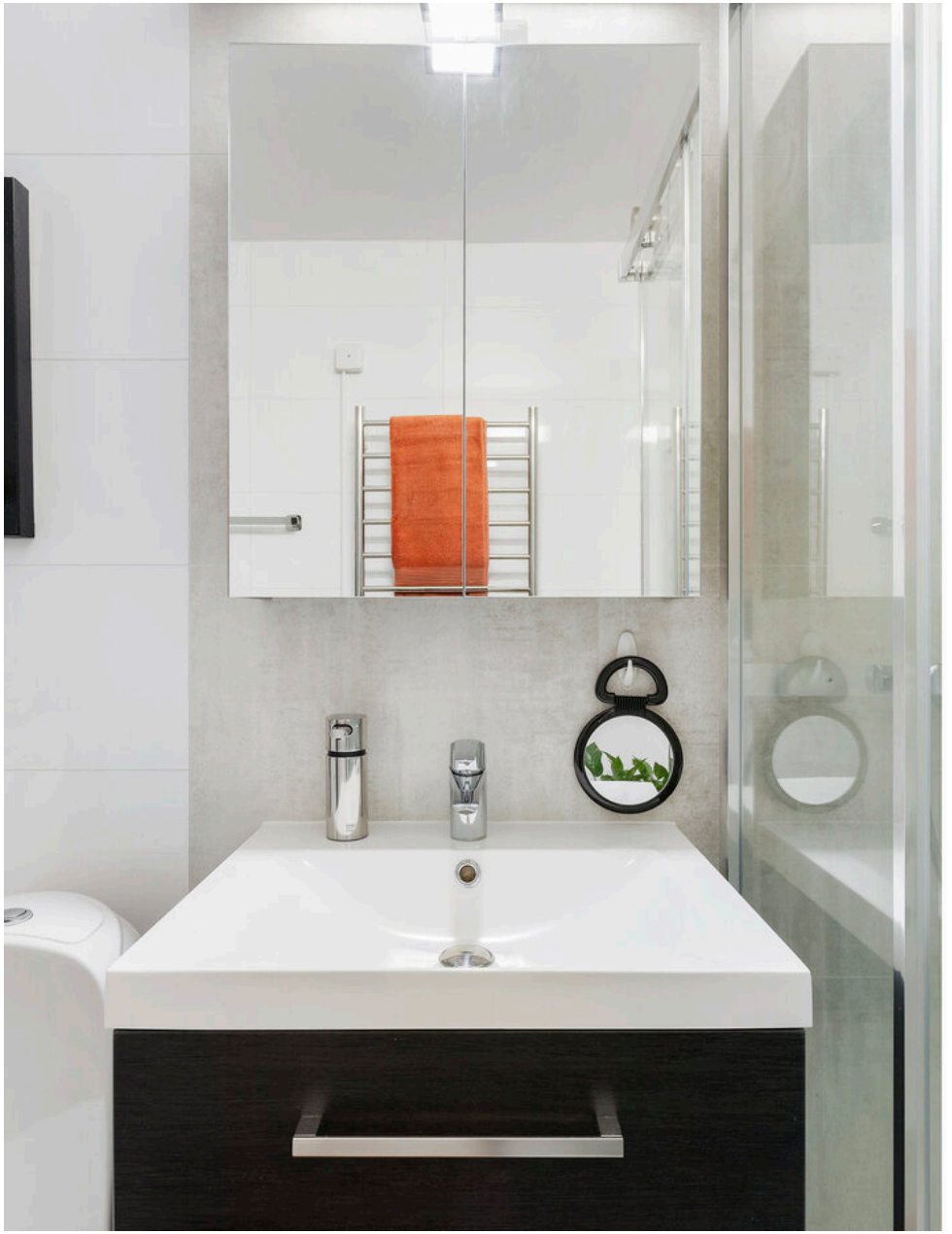






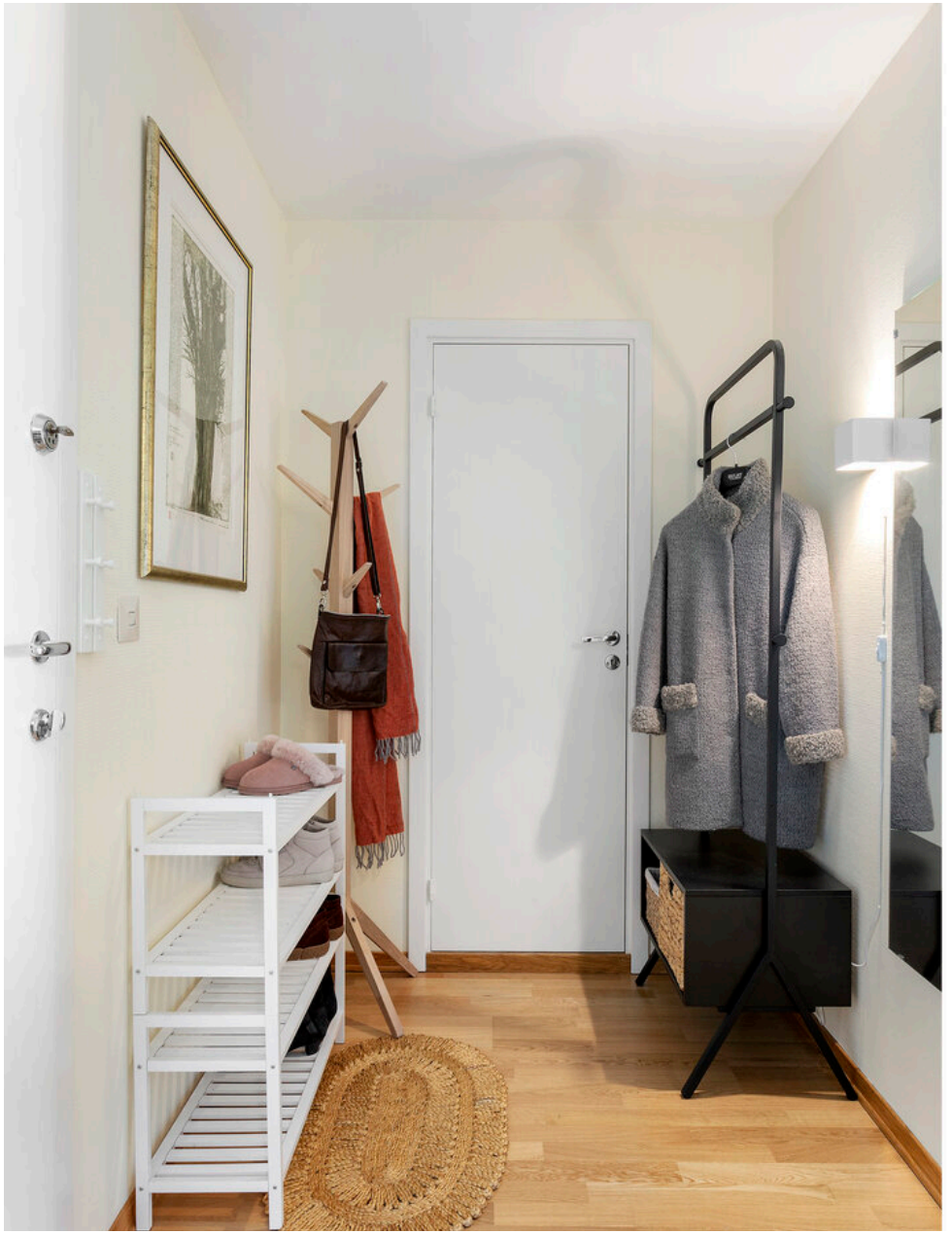

SIEMENS













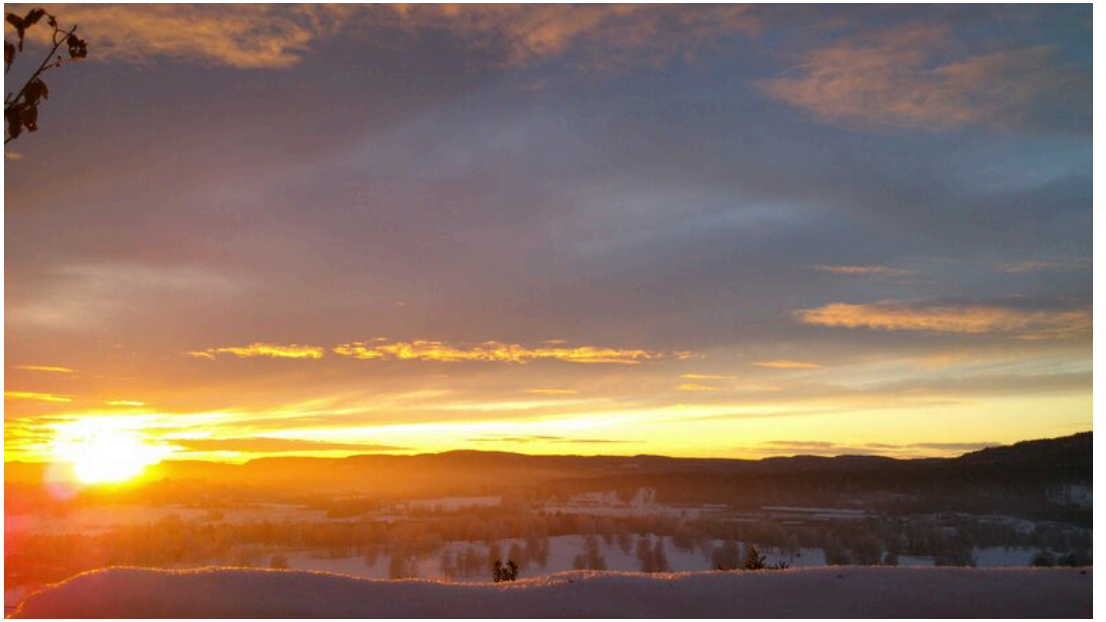



VOLVO
V40











Informasjon

Olaf Bulls vei 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0011/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Olaf Bulls vei 19, 0765 OSLO
Gnr 33, bnr 2169 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 61 i Åsly Borettslag, org.nr. 950445815

Selger
Irene Elfrid Leitet

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
392 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 892 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 901 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 910 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, bad, stue, kjøkken, soverom, innvendig bod.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig terrassebod.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 12 kvm. Sørvest-vendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.

2. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Bod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Eier opplyser at denne ligger i 2.etasje. Merket U0402.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Arealet til boden bør betraktes som omtrentlige, ettersom at målene er benyttet fra eier selv. Det kan oppstå avvik.

Innhold

Leiligheten ligger i U4. etasje og består av entré/gang, bad, stue, kjøkken, soverom og innvendig bod.
I tillegg disponerer leiligheten én bod på terrassen på ca. 2m² og én bod i 2.etasje merket U0402 på ca. 3m².
Videre har borettslaget felles bod for sykler, ski osv. ved inngangspartiet.

Entré/gang:
Innbydende entré med 3-stavs eikeparkett, malte overflater og strietapet på veggene. Oppheng for klær. Porttelefon.

Stue:
Lys og romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Store vindusflater i stue gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til stor terrasse med flott utsikt.
3-stavs eikeparkett på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling.

Terrasse:
Lys og luftig sørvestvendt terrasse på ca. 12 m² med fantastisk utsikt over byen, Bogstadvannet og Vestmarka. Her kan du nyte solen fra ettermiddag til kveld. Terrassen har adkomst fra stuen og inkluderer en praktisk utvendig bod på ca. 2 m².

I 2020–21 ble terrassen rehabilitert med oppgradert betong, nytt belegg og overflatebehandling. Bodens dreneringsrør ble fornyet, og vegger samt tak ble malt.

Utvendig terrassebod:
Boden har malt overflate på gulv, vegger og i himling. Hyllerløsning.

Kjøkken:
Lyst og funksjonelt IKEA-kjøkken fra 2009 med profilerte fronter og innfelt glass i deler av overskapene. Benkeplate i oljet trefiner med nedfelt oppvaskkum i stål og svingbart ettgreps armatur fra Oras. Veggene har malte flater og fliser over benkeplaten, og det er lys under overskap samt stikkontakter på vegg.

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen og frittstående stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Automatisk vannstopper er montert for ekstra sikkerhet. Gulvet har 3-stavs eikeparkett, og himlingen er malt.

Bad:
Baderom med flislagt gulv (30x60) og våtromsplater på veggene. Himlingen er malt, og rommet varmes opp med panelovn.
Innredningen består av et servantskap med glatte fronter, overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe, samt speilskap med integrert belysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående WC, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Rørfordelingsskap sikrer en trygg og moderne vanninstallasjon.

Soverom:
Soverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng, garderobeskap og øvrig soveromsmøblement. Gulvet er belagt med 3-stavs eikeparkett, mens veggene har malte overflater og strietapet. Himlingen er også malt. Praktisk garderobeskap medfølger.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue.
TG2: Åpninger i rekkverk (blomsterkasse) er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør åpninger i rekkverk (blomstrerkasse) utbedres. Dersom terrassen en gang skal renoveres, kan man vurdere slikt tiltak om dette tillates av kommune/borettslaget.

- Kjøkken > overflater og innredning.
TG2: Kosmetiske skader på innredning som tilsier behov for tiltak.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Innredning fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

- Elektrisk.
TG2 gis på bakgrunn av at det kun har blitt utført en ordinær el-sjekk og ikke en utvidet el-kontroll NEK 405-2 etter bransjestandarden NS3600. Det er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes

behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

- Våtrom: Bad > overflater.
TG2. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) i over 50% av gulvarealet.
Merknad: sluttføring av silikonfuge i overgang gulv/vegg er noe ufagsmessig utført.
Anbefalte tiltak overflater: Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

- Våtrom: Bad > membran, tettesjikt og sluk.
TG2: Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Beskrivelse: Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 0420 på øvre plan i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen har opplegg for elbil-lader (Helset Elektro/Zap-Tek ladeløsning). Det er tilkomst til garasjekjelleren fra utvendig dør og garasjeport.

For tilkobling og montering av ladestasjon belastes en egenandel p.t. kr. 24 000,-. Strøm til lading av el-bil kommer i tillegg til felleskostnader og belastes a-konto til hver stasjons bruker, med årlig oppgjør. A-konto størrelse pr. måned justeres iht. forventet forbruk, til nærmeste 100,- pr måned.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets husordensregler. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Borettslaget disponerer ytterligere 15 garasjeplasser til utleie. Leiepris fastsettes av styret. Utleie reguleres etter venteliste, ta kontakt med styret. Ved overføring av garasjeplass til utleie påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Gjesteparkeringsplasser er til disposisjon kun for gjester.

Modernisering og påkostninger

Overflater på innvendige vegger er malt i 2025.

Kjøkken:
Nye led-armaturer under kjøkkenskap i 2020 (Granerud Elektriske AS.) Ny ventilator for kullfilter på kjøkken 2020, og montert ny jordet stikkontakt.
Montert støpsel for ny komfyr på kjøkkenet 2020.
Montert ny stikkontakt ved montering av vannstopper under kjøkkenskap 2021.
Ny oppvaskmaskin og ny kran på kjøkkenvasken i 2021.
Nytt kombiskap på kjøkken (Liebherr) i 2023.

Bad:
Installert stoppekran i skap på badet (Bærum Rørleggerbedrift). Nytt blandebatteri med tilbakeslagsventil i dusjkabinett i 2023.
Montert elektrisk varmeovn med termostat 2021 (Granerud Elekriske AS).

Stue:
Noen ekstra stikkontakter montert i stue.

Soverom:
Montert noen ekstra stikkontakt til TV /Dekoder.
Montert nytt garderobeskap på soverommet i 2020.

Balkong:
Ny taklampe på balkongen i 2024 (Granerud Elektriske As).

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. juni 2020.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørleggerbedrift AS. På badet ble det montert nytt blandebatteri med tilbakeslagsventil i dusjkabinett i 2023. Montert stoppekran i skap på badet i 2020. Montert ny vannkran på kjøkkenvasken i 2021. Ny oppvaskmaskin med vannstopper montert av rørlegger i 2021. Montert varmeovn på bad 2021, Granerud elektriske AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget fikk oppgradert fasade med nytt veggpanel i regi Åsly Borettslag i 2021. Arbeidet utført av Consolvo AS. Balkonggulvet og blomstertrau ble pigget, slipt og pusset, og fikk nytt belegg. Bod på balkong fikk nye rør til drenering. Vegger og tak ble malt. Avtrekksvifte på taket. Yttertak på blokka ble skiftet i 2012. Nytt 3 lags isolerglassvindu soverom og ny 3 lags isolerglass terrasseskyvedør i 2015.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Nye rør og sluk på balkongen i forbindelse med opppussing av balkong.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nye led-armaturer under kjøkkenskap i 2020 (type Chef, SG Armaturen AS) utført av Granerud elektriske AS. Montert stikk-kontakt for jording på ny kjøkkenventilator utført av Bravida i 2020. Montert støpsel på ny komfyr i 2020, Granerud elektriske AS. Montert ny stikk-kontakt ved montering av vannstopper på ny oppvaskmaskin på kjøkkenet, Granerud Elektriske AS 2021. Det ble montert noen ekstra stikk-kontakter i stue og soverom i 2021, Granerud Elektriske AS. Det ble installert

varmeovn på badet i 2021, Granerud Elektriske AS. Montert ny lampe i taket på terrassen i høsten 2024, Granerud Elektriske AS. Nytt callingsystem (Touchcom Plus) i 2021, innstallert av Touchcom AS. Skiftet ut en stikkontakt på kjøkkenet 2025, Granerud Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Ny kontroll av det elektriske anlegget 11.02.2025. (Granerud Elektriske AS). Kontroll av stikkkontakter i stue 2020 (Bravida).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Åsly borettslag har lagt til rette for tilkobling av ladepunkter på alle parkeringsplasser i låst anlegg. Man betaler en egenandel pr. ladestasjon (man kan ikke lade fra vanlig stikkontakt i Åsly). Firma Helset Elektro / Zap Tec ladeløsning. 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert og forbedret rørsystem på grunn av ustabilt varmtvann i perioder. Det ble montert nytt blandebatteri på badet med tilbakeslagsventil i 2023. Ny varmtvannstank i underetasjen i blokk OB 19 i 2024. Arbeidet utført av Bærum Rør AS og Sofienberg Rør AS. Varmtvannet er nå mye mer stabilt.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Eiendommen har kun fått oppgraderinger.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Malt et strøk på alle veggene inne i leiligheten 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon målt i 2017 og 2019 av firmaet Radon Lab. Godkjente verdier i følge Obos.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Har ikke sett noe negativt.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Ja.
Beskriv: Det ble oppdaget ustabilt TV / Internet i oktober 2024. Grunnen var fukt eller kondens i en felles ledningsboks ved inngangen til bygget. Feilen ble rettet av montøren hos leverandøren Telia. Alt fungerer bra nå.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Svar: Ja.
Beskriv: Litt ustabilt varmtvann i perioder tidligere, men det er gjort forbedringer av rør og vanntilførsel. Alt er mye mer stabilt nå. Ny varmtvannsbereder i underetasjen i 2024 montert av Sofienberg Rør AS. Nytt blandebatteri med tilbakeslagsventil på badet i 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra Nordvik mars 2020. Verdivurdering av boligen fra Nordvik 2. mai 2024.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Åsly Borettslag har lån på oppgraderinger som er utført. Renten kan avgjøre om felleskostnadene går opp eller ned.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater, utvendig pusset/malt, kledd med stående og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, samt frittstående stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmeovner (frittstående elektriske ovner i stue og soverom, veggmontert ovn på badet).

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. kr. 1000 pr. mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 293,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv/bredbånd fra Telia (grunnpakke), garasje, kapitalkostnader på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse drift- og vedlikeholdskostnader for borettslaget.

Herav:

Felleskostnader kr. 5.767,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS03 kr. 526,- (IN-ordning)

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske utgifter og ble sist økt med 7,26 % fra 01.02.25.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 437 359,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 749 437,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tjenesten fra Telia består av en grunnpakke som belastes andelseier via husleien. Det er mulig å kjøpe oppgraderinger direkte fra Telia. Man kan kjøpe ekstra betalbare kanaler (film, sport o.l.) og mer båndbredde om ønskelig.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn er Åsly Borettslag.
Borettslaget består av 158 andelsleiligheter.
Åsly B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950445815, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 33, 2169.
Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1988.

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

Hjemmeside: https://vibbo.no/asly
Styret har e-post: asly@styrerommet.no

Borettslaget har en avtale med Hovseter Vaktmestersentral. Kontornummeret til vaktmestersentralen er 22 14 15 85, eventuelt kan epostadressen post@hovvakt.no benyttes.
Trefftiden er mellom kl 09.00-10.00 og 13.00-14.00 alle virkedager.

Selskapet eier 14,44 % av sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral Vaktmestersentral og utgjør kr 586 907,-

Nøkkel - og skiltbestilling:
Nøkler kan bestilles via styret. Skilt til ringetablå og postkasse kan bestilles via Data Call, belastes borettslaget. Skilt til egen inngangsdør besørges av andelseier selv.

Vedlikeholdshistorikk:
2024:
- Skiftet låssystem alle 62 stk skalldører til iLOQ (Oslo Låsservice).
- Ferdigstilt vannmålerhus under støttemur mellom OB19 og 21 (Bærum Rør).
2023:
- Skiftet innmaten i lysarmaturet i alle oppgangene fra lysstoffrør til LED. (Granrud).
- Ferdigstilt nye grillplass med heller. Ditto sti bak lekestativ OB9 (underleverandør av Grønt og Rent AS).
2022:
- Skiftet 5 store varmtvannsberedere i nedre berederrom.
- Montert 36 spot-lamper på garasjevegg OB9 - 11 - 13 nedre gangvei. (Granrud).
- Oppgradert 3 lekeplasser.
- Nytt callinganlegg for blokkene med mulighet til å låse opp via smarttelefon (Touchcom).
2021:
- Rehabilitering betong og fasade avsluttet juni (Consolvo).
- Asfaltering kjøre- og gangveier i hele borettslaget (Alt i Asfalt).
- Renset alle kanaler og ventiler for balansert avtrekk inkl. viftemotorer på tak

(Aktiv Ventilasjon).
- Bygget om nedre berederrom til seriekobling, nye ventiler, mano/termometer og skiftet sirkulasjonspumpe. (Bærum Rør).
- Større program for å forbedre vannsituasjonen nedre blokker, bl.a. skifte av framskutt beredere, skifte/reparere defekte blandebatterier i leilighetene som fører til overslag av kaldt vann til varmtvann.

2020:
- Montert reduksjonsventil, tilbakeslagsventil og vannmåler øvre berederrom.
- Rehabilitering av betong og skifte fasade 2020-21. All betong på terrasse og balkongside pigget opp hvor nødvendig, fjernet alle fliser, gjenstøp og påført nytt belegg. Alle murflater inkl. blomstertrau malt. Pussede STO-plater på gavlvegg, malt trepanel på inngangssiden de nedre blokkene. Inngangspartier oppgradert (Consolvo).

2019:
- Installert overvåkningskamera for de 2 papirinnsamlingsrommene, innkjøring P-anlegg og øvre gangvei. Montert i henhold til Personvernloven. (Micronett).

2018:
- Skiftet begge kjøreporter m/nye portåpnere (Norport).
- Skiftet belysning i alle boder og ny himling og belysning i kjellerrom OB9, 11 og 13.
- Skiftet utelys alle blokker til LED lamper.
- Montert strømskinner for elbil oppladning og montert 18 ladestasjoner.
- Oppgradert brannsikkerhet i kjeller OB 9 og 11.

2017:
- Montert radonavtrekk under blokk 15 og 23 i mars 2017.
- Malt fasaden mot øst og skiftet råtne bord i bod og rekkverk på OB 9, 11 og 13. Malt inngangspartiene i OB 15 - 23.
- Skiftet bord over bodtakene.
- Montert stort klatre/skli-lekeapparat i sandkasse nedenfor OB13.
- Betongrehabilitering av P-hus.

2015:
- Avsluttet utskifting av samtlige vinduer samt etterisolering og ny panel på gardinvegg.
- Skiftet samtlige levegger, en del råte og farlige fester. Skifting av vindskjermer (plexiglass) påbegynt, men dårlig framdrift.
- Gravd opp og skiftet kultlag og lagt nytt asfaltdekke på oppkjøringsrampe øvre garasjeanlegg.

2014:
- Utskifting av samtlige vinduer samt etterisolering og ny panel på gardinvegger. Mye råte funnet i bunnsviller på vinduene.

2012:
- Omlegging av yttertak på blokkene OB 15, 17, 19 og 21, herunder nye motoriserte røykluker m v. Dermed er yttertakene utskiftet på samtlige blokker.

2011:
- Lagt nye yttertak på OB nr. 9, 11 og 13, og nye røykluker på alle, med vifter og motor. Yttertaket på nr. 23 ble skiftet i 2003.

2010:
- Innhentet en fullstendig tilstandsrapport for bygningsmassen med utførlig vedlikeholds og reparasjonsanalyse for nødvendig utførelse de kommende 5-10 år, fra Selvaag Prosjekt og Vedlikehold AS.

Se fullstendig oversikt vedlagt salgsoppgaven.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i borettslaget:

Borettslaget har per tid ikke noen større vedtatte vedlikeholdsprosjekter.
Løpende vedlikehold må påregnes, både små og store prosjekter.

Årsmøte er planlagt til 13. mai.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 392 000,- pr. 01.02.2025

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lånenr: OBOS03-98207665991 (IN-ordning)
Type: A
Restsaldo: kr. 11.081.965,- (andel av restsaldo kr. 71.193,-)
Kapitalkostnader for denne andelen: kr. 525,-
Restløpetid: 17 år 11 md.
Rente: Flyt 5,59%
Avdragsfrihet: Nei

Lånenr: OBOS07-98208365290
Type: A
Restsaldo: kr. 56.160.902,- (andel av restsaldo kr. 320.189,-)
Kapitalkostnader for denne andelen: kr. 2.094,-
Restløpetid: 22 år 5 md.
Rente: Flyt 5,59%
Avdragsfrihet: Nei

Borettslaget har inngått en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på 1 av 2 lån. For ytterligere opplysninger se årsberetning.

Fellesformue
Kr 2 533,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 1 172 785. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 224 865.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, se bestemmelser i husordensreglene.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 565521

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 27 665 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv beliggenhet ved markagrensen på Holmenkollens vestside, i et stille, usjenert og barnevennlig boligområde. Området byr på fantastiske friluftsmuligheter året rundt. Vinterstid starter det preparerte løypenettet allerede på gangveien til Strømsdammen. Holmenkollen nasjonale skianlegg ligger ca. 1,5 km unna og tilbyr gode treningsmuligheter både med og uten ski, samt spennende arrangementer innen idrett og kultur. Oslo Vinterpark er heller ikke langt unna, og det er gode bussforbindelser til Wyllerløypa. I tillegg ligger Bogstad kunstisbane og Bogstad golfbane i nærheten – sistnevnte er et populært sted for turer og aking utenom golfsesongen.

Ved Bogstadvannet, en hyggelig gåtur unna, finnes flotte rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Her finner du også det populære utfartsstedet Bogstad gård med café. Om vinteren tar velpreparerte skiløyper deg enkelt inn i både Nordmarka og Bærumsmarka. I Sørkedalen finnes et kunstsnøanlegg for langrenn, som sikrer gode skiforhold selv i snøfattige vintre. Mærradalen gir tilgang til sykkel- og gangstier ned mot Frognerparken, mens Lysakerelven byr på småørretfiske, badeplasser og turstier helt ned til fjorden.

Det er kort avstand til idrettsklubber som Røa, Fossum og Njård. På Røa finner du også treningssenteret EVO samt SATS Røa Bad, som har egen velværeavdeling med flere bade- og svømmebasseng, badstuer og andre fasiliteter.

Boligen har god tilgang til offentlig transport med hyppige avganger. Bussholdeplassen Åsly, kun ca. 200 meter unna, har ruter til både Lysaker og sentrum, samt direkteforbindelser til Majorstuen (buss 45 og 32). I tillegg ligger Røa T-banestasjon (linje 2) en kort busstur unna, med avganger flere ganger i

timen og en reisetid til Majorstuen på ca. 11 minutter. Røa sentrum fungerer som et kollektivknutepunkt med buss-, t-bane- og flybussforbindelser til Gardermoen. Alternativt er det ca. 10 minutters gange til Voksenlia holdeplass.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussforbindelse direkte til Røa/Oslo-sentrum og Majorstuen (bussnr. 32 og 45) samt kort avstand til Voksenlia T-banestasjon. Bussholdeplassen ligger rett utenfor døra, 100 meter ned i Olaf Bulls vei.

Raskeste vei til Oslo sentrum er 32 bussen til Røa med overgang til T-banen (nr. 2 til Ellingsrudåsen). Til Majorstua er buss 45 greiere (slipper overgang), men husk at det kan være kø ned mot ring 3.

Det går flybuss til Gardermoen fra Griniveien, 30 meter fra lyskrysset (mot Bærum).

Skoler og barnehager

Det er gangavstand til Grindbakken barnehage og barneskole med SFO. Det er også kort vei til flere andre barnehager, Bogstad barneskole, Hovseter og Midtstuen ungdomsskole og Persbråten videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.01.1983.

Videre foreligger det:
- Ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 01.09.1982.
- Ferdigattest for utskifting av vinduer og dører datert 02.12.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til hovedformål eksisterende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene i reguleringsplan S-2401 vedtatt 10.07.1979 og bebyggelsesplan 3979 tilknyttet S-2401 for boligbygging langs Olaf Bulls vei vedtatt 15.02.1979.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202303012 - Byggesak: Arnulf Øverlands vei - ved Skogen

bussholdeplass - Etablering av fortau og krysningspunkt. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201919841 - Byggesak: Måltrostveien 50, 54 og 54 B - Rehabilitering av felles vannledning. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202550398 - Byggesak: Olaf Bulls vei 5 B - Brudd på branncelle - Reparasjon av betongdekke. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201920848 - Byggesak: Ankerveien 117 - Oppføring av serverings- og forsamlingslokale - Bogstad Camping. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Pågående plansak:
Saksnummer 202102096 - Reguleringssak: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230.
Saksnummer 201414084 - Reguleringssak: Opphevelse av reguleringsplan for "ny Sørkedalsvei" - delplan 2 - strekningen Ankerveien - Voksen skole.
Saksnummer 202451336 - Reguleringssak: Ankerveien 123, Himstadjordet - Bestilling av oppstartsmøte - Friområde som erstatning for Husebyjordet.

Midlertidig forbud mot tiltak:
Saksnummer 202118539 - Reguleringssak: Planområde S-4102 - Midlertidig forbud mot tiltak.
Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområde S4102 Liaskogen i påvente av omregulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.
Tiltakshaver Villa Utvikling AS har den 13.04.2021, gjennom ansvarlig søker Bjørnådalen Arkitektstudio AS, sendt inn søknad om oppføring av to tomannsboliger, et leilighetsbygg med fem boenheter og felles garasjekjeller, i Nils Collett Vogts vei 20.
Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket vil bidra til en uheldig utvikling av området, i strid med hva reguleringsplanen er ment å ivareta.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/33/2169:
08.05.1981 - Dokumentnr: 11625 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2171
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

25.11.1981 - Dokumentnr: 30714 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1982 - Dokumentnr: 10499 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

08.05.1981 - Dokumentnr: 11630 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:988

30.06.1988 - Dokumentnr: 43411 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2629

17.03.1994 - Dokumentnr: 15003 - Målebrev

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 474,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk.*3 kr. 11 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 792,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. mars 2025

Megler

Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Olaf Bulls vei 19

Olaf Bulls vei 19
0765 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1982
BRA: 72 m^2
BRA-i: 67 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	5	0	0

Supertakst
GNR: 33 BNR: 2169 ANR: 61
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Olaf Bulls vei 19
0765 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27254

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue

Oppsummering

TG2: Åpninger i rekkverk (blomsterkasse) er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.
Eier opplyser om følgende:
2021: Arbeidet utført av Consolvo AS. Balkonggulvet og blomstertrau ble pigget, slipt og pusset, og fikk nytt belegg/overflatebehandlet. Bod på terrasse fikk nye rør til drenering. Vegger og tak ble malt.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør åpninger i rekkverk (blomstrerkasse) utbedres. Dersom terrassen en gang skal renoveres, kan man vurdere slikt tiltak om dette tillates av kommune/borettslaget.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Kosmetiske skader på innredning som tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2009 og type IKEA. Det er montert automatisk vannstopper. Det anbefales også å montere komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
3-stavs eikeparkett på gulv. Malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Benkeplate oljet trefiner. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras som er svingbart. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 gis på bakgrunn av at det kun har blitt utført en ordinær el-sjekk og ikke en utvidet el-kontroll NEK 405-2 etter bransjestandarden NS3600. Det er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Følgende arbeider har blitt utført:
Det ble montert nye led-armaturer under kjøkkenskap i 2020 (type Chef, SG Armaturen AS) utført av Granerud elektriske AS ved framlagt samsvarserklæring datert 13.08.2020.
Montert stikk-kontakt for jording på ny kjøkkenventilator utført av Bravida i 2020 ved framlagt samsvarserklæring datert 07.02.2020.
Montert støpsel på ny komfyr i 2020, Granerud elektriske AS. Montert ny stikk-kontakt ved montering av vannstopper på ny oppvaskmaskin på kjøkkenet, Granerud Elektriske AS 2021.
Det ble montert noen ekstra stikk-kontakter i stue og soverom i 2021, utført av Granerud Elektriske AS.
Det ble installert varmeovn på badet i 2021, utført av Granerud Elektriske AS.
Montert ny lampe i taket på terrassen i høsten 2024, utført av Granerud Elektriske AS.
Nytt callingsystem (Touchcom Plus) i 2021, innstallert av Touchcom AS.
Skiftet ut en stikkontakt på kjøkkenet 2025 samt el-sjekk, utført av Granerud Elektriske AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2. Det registreres "born" i gulvfils (mangelfull heft mot underlag) i over 50% av gulvarealet.

Merknad: sluttføring av silikonfuge i overgang gulv/vegg er noe ufagsmessig utført.

Beskrivelse:
Nye overflater i 2020 av tidligere eier. Eldre plast sluk med ukjent alder.
Failforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Beskrivelse:
Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.2.2025	**28.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Irene Elfrid Leitet** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Olaf Bulls vei 19, 0765 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	2169	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	61	Leilighetsnr:	U0402		

Byggeår: **1982 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater, utvendig pusset/malt, kledd med stående og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Info om boligen:
Bygget fikk oppgradert fasade med nytt veggpanel i regi Åsly Borettslag i 2021.
Avtrekksvifte på taket. Yttertak på blokka ble skiftet i 2012.
Overflater på innvendige vegger er malt i 2025.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025-2020	Elektriske arbeider utført av Granerud elektriske AS og Bravida AS.	Ja
2024/23	Ny varmtvannsbereder utført i regi av borettslaget/v Sofienberg Rør AS.	Ja
2023/2020	2023: Badet: montert nytt blandebatteri med tilbakeslagsventil i dusjkabinett. 2020: Montert stoppekran i skap på badet. Utført av Bærum rørleggerbedrift AS.	Ja
2021	Kjøkken: Montert ny blandebatteri på kjøkkenvasken. Ny oppvaskmaskin med vannstopper. Utført av Bærum rørleggerbedrift AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U4. etasje	69	67	2	0	12
Bod i felles areal	3	0	3	0	0
Totalt m²	**72**	**67**	**5**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U4. etasje	69	65	4	Entre/gang, bad, stue, kjøkken, soverom.	Bod, utvendig bod terrasse.
Totalt m²	**69**	**65**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Bod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Eier opplyser at denne ligger i 2.etasje. Merket U0402.
Utvendig terrassebod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,39-1,86m.

Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader. Merket 0420.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealet til boden bør betraktes som omtrentlige, ettersom at målene er benyttet fra eier selv. Det kan oppstå avvik.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**

TG1: Hulltaking har ikke blitt utført fordi det ikke er mulig. Vegger mot terreng er av mur/betong/felles areal/nabo.
Det er foretatt fuktsøk på overflater uten at det er registrert forhøyde verdier.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

6.2 Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue

Type	Terrasse
Sørvest-vendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om følgende: 2021: Arbeidet utført av Consolvo AS. Balkonggulvet og blomstertrau ble pigget, slipt og pusset, og fikk nytt belegg/overflatebehandlet. Bod på terrasse fikk nye rør til drenering. Vegger og tak ble malt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

TG2: Åpninger i rekkverk (blomsterkasse) er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue.
Eier opplyser om følgende:
2021: Arbeidet utført av Consolvo AS. Balkonggulvet og blomstertrau ble pigget, slipt og pusset, og fikk nytt belegg/overflatebehandlet. Rød på terrasse fikk nye rør til drenering. Vegger og tak ble malt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør åpninger i rekkverk (blomsterkasse) utbedres. Dersom terrassen en gang skal renoveres, kan man vurdere slikt tiltak om dette tillates av kommune/borettslaget.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører har hvit omramming. Entredør har lyd - og branniklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu i soverom og terrassedør/vindu i stue er fra 2014. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Vindu i soverom og terrassedør/vindu i stue er fra 2014.
Innerdører med ukjent alder.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Normal slitegrad i henhold til alder på gulvoverflater.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Kosmetiske skader på innredning som tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2009 og type IKEA. Det er montert automatisk vannstopper. Det anbefales også å montere komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. 3-stavs elkeparkett på gulv. Malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med profilerte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Benkeplate oljet trefiner. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras som er svingbart. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-1

TG1: Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk med kullfiltervifte.
Det er avtrekksventil (mekanisk) på vegg i rommet for å ta bort varmluft fra ventilator.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk (se skisse).	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til: Entre/gang: 2,40m Bad: 2,38m Soverom: 2,39-2,17m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
TG1: Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
TG1: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Merknad: Ved renovering av bad bør man se på en bedre løsning for stoppekran. Beskrivelse: Fordelerskap er plassert i bad bak vaskemaskin. Stoppekran er plassert i fordelerskap og i luke ved dusjkabinett. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i felles areal. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider har blitt utført: Det ble montert nye led-armaturer under kjøkkenskap i 2020 (type Chef, SG Armaturen AS) utført av Granerud elektriske AS ved framlagt samsvarserklæring datert 13.08.2020. Montert stikk-kontakt for jording på ny kjøkkenventilator utført av Bravida i 2020 ved framlagt samsvarserklæring datert 07.02.2020. Montert støpsel på ny komfyr i 2020, Granerud elektriske AS. Montert ny stikk-kontakt ved montering av vannstopper på ny oppvaskmaskin på kjøkkenet, Granerud Elektriske AS 2021. Det ble montert noen ekstra stikk-kontakter i stue og soverom i 2021, utført av Granerud Elektriske AS. Det ble installert varmeovn på badet i 2021, utført av Granerud Elektriske AS. Montert ny lampe i taket på terrassen i høsten 2024, utført av Granerud Elektriske AS. Nytt callingsystem (Touchcom Plus) i 2021, innstallert av Touchcom AS. Skiftet ut en stikkontakt på kjøkkenet 2025 samt el-sjekk, utført av Granerud Elektriske AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — **TG-2**

TG2 gis på bakgrunn av at det kun har blitt utført en ordinær el-sjekk og ikke en utvidet el-kontroll NEK 405-2 etter bransjestandarden NS3600. Det er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Følgende arbeider har blitt utført:
Det ble montert nye led-armaturer under kjøkkenskap i 2020 (type Chef, SG Armaturen AS) utført av Granerud elektriske AS ved framlagt samsvarserklæring datert 13.08.2020.
Montert stikk-kontakt for jording på ny kjøkkenventilator utført av Bravida i 2020 ved framlagt samsvarserklæring datert 07.02.2020.
Montert støpsel på ny komfyr i 2020, Granerud elektriske AS. Montert ny stikk-kontakt ved montering av vannstopper på ny oppvaskmaskin på kjøkkenet, Granerud Elektriske AS 2021.
Det ble montert noen ekstra stikk-kontakter i stue og soverom i 2021, utført av Granerud Elektriske AS.
Det ble installert varmeovn på badet i 2021, utført av Granerud Elektriske AS.
Montert ny lampe i taket på terrassen i høsten 2024, utført av Granerud Elektriske AS.
Nytt callingsystem (Touchcom Plus) i 2021, innstallert av Touchcom AS.
Skiftet ut en stikkontakt på kjøkkenet 2025 samt el-sjekk, utført av Granerud Elektriske AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder: I felles areal, samme etasje som leiligheten

Plassering bereder	
I felles areal	
Fundament	
Platå av treverk.	
Årstall	
2023	
Størrelse	
Ca. 280 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-1**

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk, men er lekkasjesikret med automatisk vannstopper. Bereder er plassert i felles areal, samme etasje som leiligheten.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad under dusjkabinett.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 30x60 og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap på vegg med lys. Lys på vegg. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og gulvstående wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye overflater i 2020 av tidligere eier. Eldre plast sluk med ukjent alder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2. Det registreres "bom" i gulvfils (mangelfull heft mot underlag) i over 50% av gulvarealet.

Merknad: sluttføring av silikonfuge i overgang gulv/vegg er noe ufagsmessig utført.

Beskrivelse:
Nye overflater i 2020 av tidligere eier. Eldre plast sluk med ukjent alder.
Failforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2: Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Beskrivelse:
Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

TG1: Sanitærutstyr i henhold til alder.

Beskrivelse:
Nytt dusjkabinett i 2023 og armatur.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken, bak sokkellist mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 45,6%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

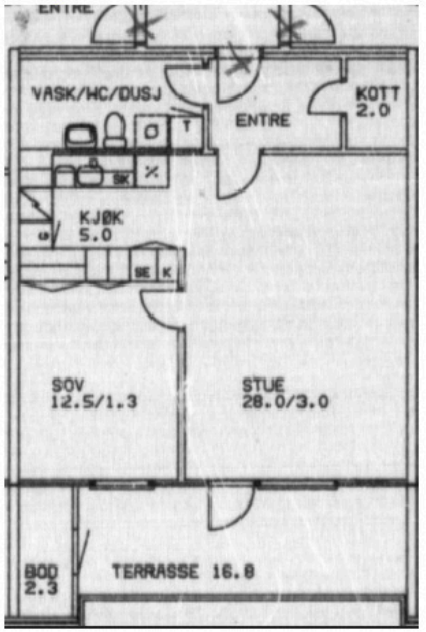
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U4. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Leitet, Irene Elfrid	9578-5997-4-26193	2025-02-25 12:40:32

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0011/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olaf Bulls vei 19, 0765 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Irene Elfrid Leitet

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565521
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørleggerbedrift AS. På badet ble det montert nytt blandebatteri med tilbakeslagsventil i dusjkabinett i 2023. Montert stoppekran i skap på badet i 2020. Montert ny vannkran på kjøkkenvasken i 2021. Ny oppvaskmaskin med vannstopper montert av rørlegger i 2021. Montert varmeovn på bad 2021, Granerud elektriske AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget fikk oppgradert fasade med nytt veggpanel i regi Åsly Borettslag i 2021. Arbeidet utført av Consolvo AS. Balkonggulvet og blomstertrau ble pigget, slipt og pusset, og fikk nytt belegg. Bod på balkong fikk nye rør til drenering. Vegger og tak ble malt. Avtrekksvifte på taket. Yttertak på blokka ble skiftet i 2012. Nytt 3 lags isolerglassvindu soverom og ny 3 lags isolerglass terrasseskyvedør i 2015.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nye rør og sluk på balkongen i forbindelse med opppussing av balkong.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nye led-armaturer under kjøkkenskap i 2020 (type Chef, SG Armaturen AS) utført av Granerud elektriske AS. Montert stikk-kontakt for jording på ny kjøkkenventilator utført av Bravida i 2020. Montert støpsel på ny komfyr i 2020, Granerud elektriske AS. Montert ny stikk-kontakt ved montering av vannstopper på ny oppvaskmaskin på kjøkkenet, Granerud Elektriske AS 2021. Det ble montert noen ekstra stikk-kontakter i stue og soverom i 2021, Granerud Elektriske AS. Det ble installert varmeovn på badet i 2021, Granerud Elektriske AS. Montert ny lampe i taket på terrassen i høsten 2024, Granerud Elektriske AS. Nytt callingsystem (Touchcom Plus) i 2021, innstallert av Touchcom AS. Skiftet ut en stikkontakt på kjøkkenet 2025, Granerud Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ny kontroll av det elektriske anlegget 11.02.2025. (Granerud Elektriske AS). Kontroll av stikk-kontakter i stue 2020 (Bravida).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Åsly borettslag har lagt til rette for tilkobling av ladepunkter på alle parkeringsplasser i låst anlegg. Man betaler en egenandel pr. ladestasjon (man kan ikke lade fra vanlig stikkontakt i Åsly). Firma Helset Elektro / Zap Tec ladeløsning. 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert og forbedret rørsystem på grunn av ustabilt varmtvann i perioder. Det ble montert nytt blandebatteri på badet med tilbakeslagsventil i 2023. Ny varmtvannstank i underetasjen i blokk OB 19 i 2024. Arbeidet utført av Bærum Rør AS og Sofienberg Rør AS. Varmtvannet er nå mye mer stabilt.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har kun fått oppgraderinger.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Malt et strøk på alle veggene inne i leiligheten 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon målt i 2017 og 2019 av firmaet Radon Lab. Godkjente verdier i følge Obos.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke sett noe negativt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget ustabilt TV / Internet i oktober 2024. Grunnen var fukt eller kondens i en felles ledningsboks ved inngangen til bygget. Feilen ble rettet av montøren hos leverandøren Telia. Alt fungerer bra nå.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Litt ustabilt varmtvann i perioder tidligere, men det er gjort forbedringer av rør og vanntilførsel. Alt er mye mer stabilt nå. Ny varmtvannsbereder i underetasjen i 2024 montert av Sofienberg Rør AS. Nytt blandebatteri med tilbakeslagsventil på badet i 2023.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Ikke registrert noe.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra Nordvik mars 2020. Verdivurdering av boligen fra Nordvik 2. mai 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Åsly Borettslag har lån på oppgraderinger som er utført. Renten kan avgjøre om felleskostnadene går opp eller ned.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0011/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Leitet, Irene Elfrid	2025-02-25

Identifikasjon

bankID Leitet, Irene Elfrid

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTOLLEN

07/LO

KOPI

Oslo, den
28. januar 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Adressetast: Gnr.33/bnr.2169, tl. 20, Olaf Bulls vei 19
Journalnr.: 80/2171
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende syndinnretning: 15.12.82
Bygningens art: Boligblokk
Bygherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Byggmester: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Ansvarshavende: O.ing. Harald Bulls, Holmenveien 19, Oslo 3

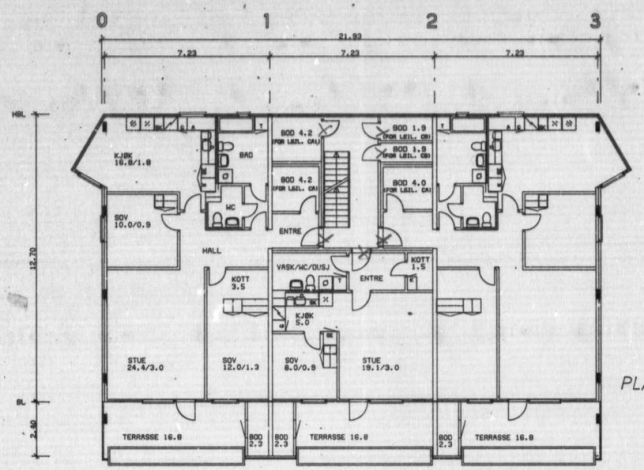
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

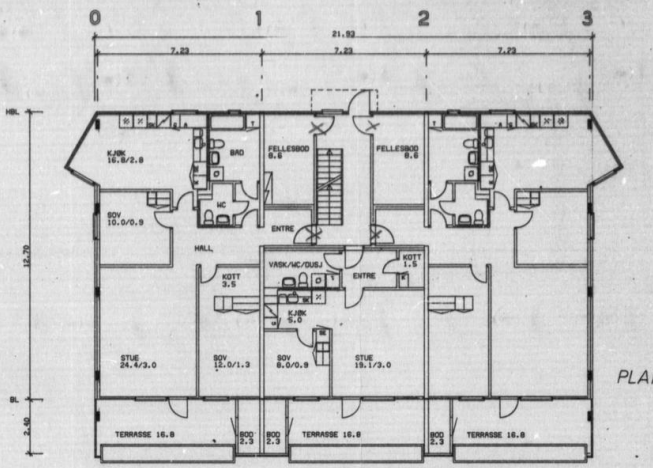
Olav Vevle

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



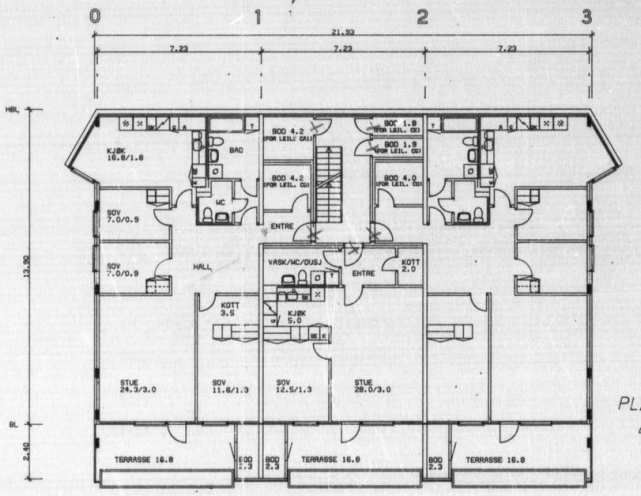
PLAN 2. ETG

CA3 CB CA3



PLAN 1. ETG

CA1 CB CA1



PLAN 1. U. ETG
" 4. -.- SER

CD CE CD

2

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

FELT F | GARDS NR. 33 | BRUKS NR. 988

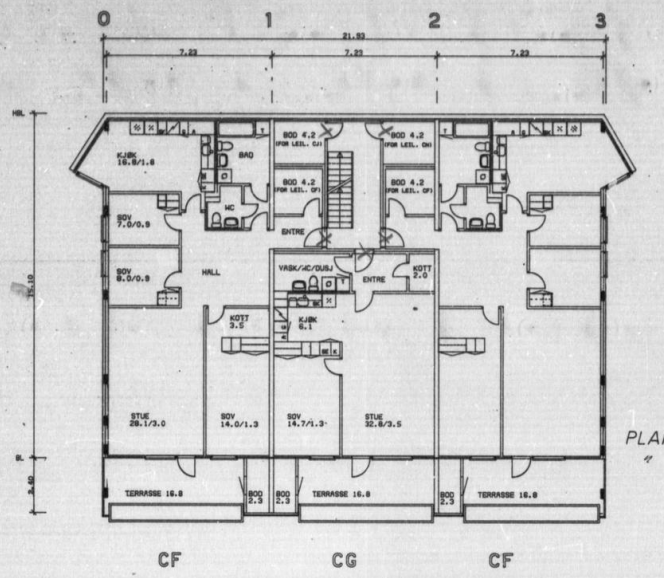
TEGNING OMFATTER PLANER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	4/6/80	J.AUSTAD	ES

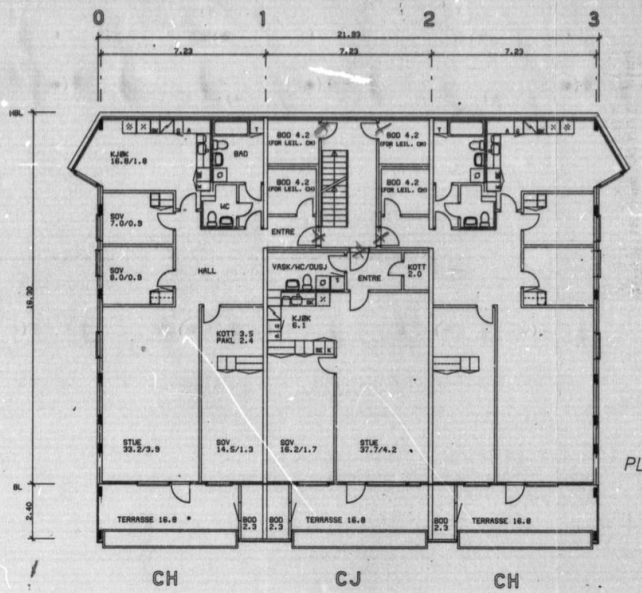
TEGN. NR. 1500 A 20 1 .

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

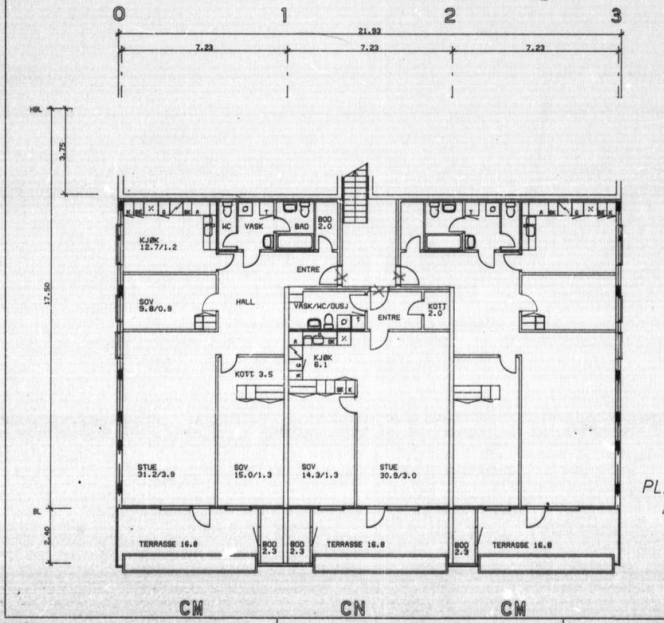
Sentrum Trykkeri.



PLAN 2. U. ETG
" 3.—4—SER



PLAN 3. U. ETG
" 3.—4—



PLAN 4. U. ETG
" 1.—1—SER

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

1

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

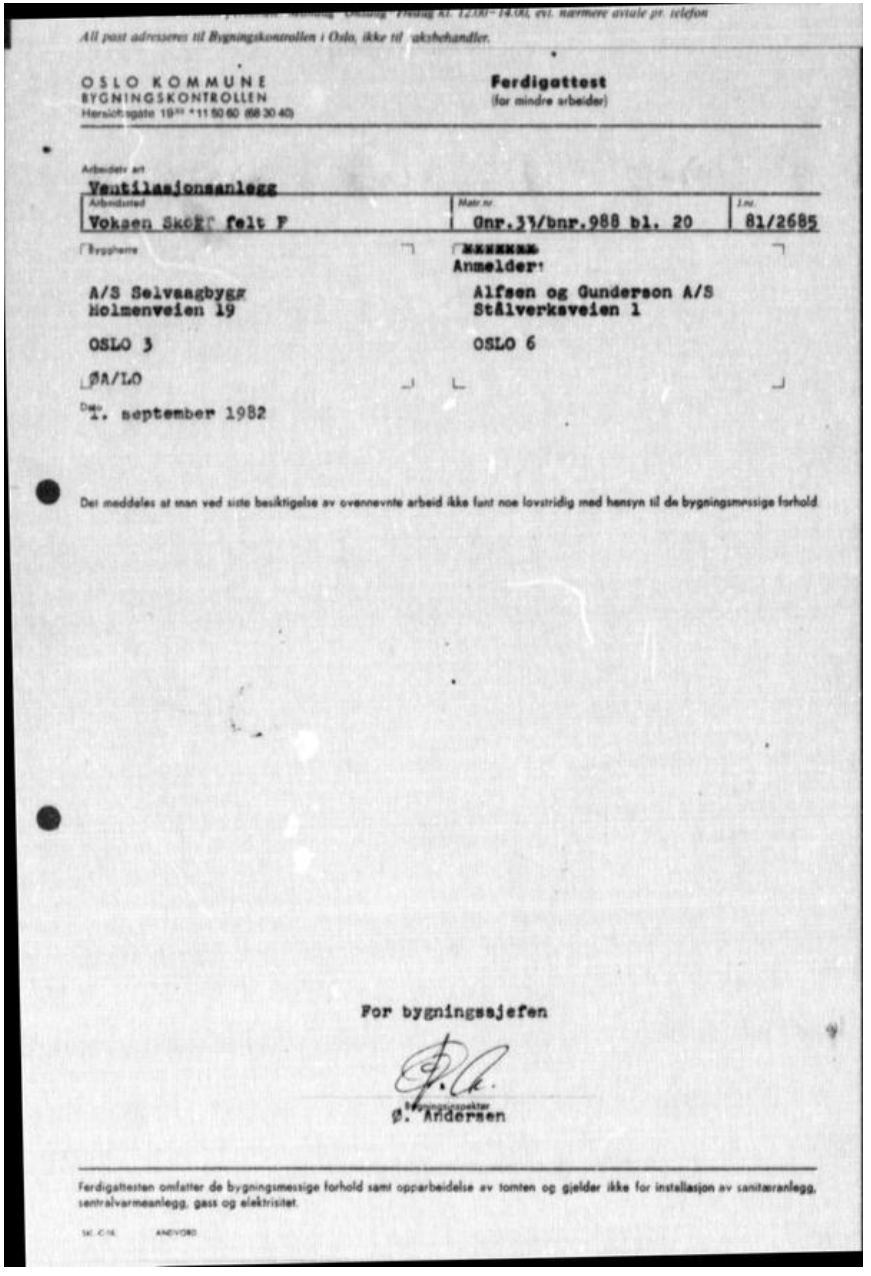
FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
F	33	988

TEGNING OMFATTER
PLANER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	31/1 '80	J. AUSTAD	

TEGN. NR. 1500 A 20 2

Selmers Trykkeri



All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til vedkommende behandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleb gate 19[III] *11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr.
Voksen Skog felt F	Gnr.31/bnr.988 bl. 20	81/2685

Byggherre
A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19
OSLO 3
ØA/LO

Anmelder:
Alfsen og Gunderson A/S
Stålverksveien 1
OSLO 6

Dato
1. september 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

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

SK. C-16 ANDVORD

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Tom Gyran AS
Inkognitogata 20
0256 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316021-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sturla Flem Rinvik	Dato: 02.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAF BULLS VEI 19	Eiendom:	33/2169/
Tiltakshaver:	Åsly borettslag	Adresse:	Olaf Bulls vei 21, 0765 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Tom Gyran AS	Adresse:	Inkognitogata 20, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OLAF BULLS VEI 19

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2014 av:

Sturla Flem Rinvik - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Marte Marie Forberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.forberg@nordvikbolig.no

8287358 545/20420 04.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.02.2025.

Boligselskap:	545 Åsly B/l
Organisasjonsnr:	950.445.815
Andelseier:	Irene Elfrid Leitet
Leieobjektnr:	20420
Adresse:	Olaf Bulls Vei 19, 0765 OSLO
Andelsnummer:	61
Borettsinnskudd:	kr 168.700,–
Hjemmeside:	http://aslyborettslag.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 565521.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 7,26 % fra 01.02.25.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i mai,juni,september,november.
- Garasje medfølger leiligheten: Ja, og det er tilrettelagt for lading av elbiler. Borettslaget disponerer ytterligere 15 garasjeplasser til utleie. Utleie reguleres etter venteliste, ta kontakt med styret. Ved overføring av garasjeplass til utleie påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Gjesteparkeringsplasser er til disposisjon kun for gjester.
- Bod medfølger leiligheten
- Nøkler kan bestilles via styret. Skilt til ringetablå og postkasse kan bestilles via Data Call, belastes borettslaget. Skilt til egen inngangsdør besørges av andelseier selv.
- Bestemmelse om adkomstrett, garasje/parkering og trafostasjon/kiosk. Erklæring om å anlegge og vedlikeholde ledninger. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen.
- Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på 1 lån.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98207665991	A	11.081.965,-	17 år 11 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS07-98208365290	A	56.160.902,-	22 år 5 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.293,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.767,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS03	526,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN– ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	161,-	22.046,-	2.533,-	392.957,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS03-98207665991	71.193,-	525,-
* OBOS07-98208365290	320.189,-	2.094,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 392.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jan Brede Strengen Olaf Bulls Vei 9 B, 765 OSLO, e-post: jan.brede.strengen@gmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Husordensregler for Åsly Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 22.05.1995.
Revidert på generalforsamling 13.05.2004
Revidert på generalforsamling 22.05.2014
Revidert på generalforsamling 31.05.2017
Revidert på generalforsamling 15.05.2018
Revidert på generalforsamling 02.06.2020

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

Meldinger og henvendelser

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

Vaktmestersentralen har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene følges.

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

Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

Regler om ro i leiligheten

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

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

Sensitivity: Internal

i helgene.

Følgende regler gjelder:

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

Varsling om arbeider

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

Beboere skal varsles minimum én (1) uke før arbeidene starter med oppslag på tavlen i oppgangen som spesielt angir eventuelle støyende perioder med både oppstart og slutt.
Ved særlig støyskapende arbeid skal det henges opp et skriv i samtlige oppganger i den angjeldende blokk for nr. 9, 11 og 13 da støy forplanter seg lett i hele bygningen. Støyskapende arbeid skal følge 'Regler om ro i

leiligheten'.

Regler for kjøring og parkering

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

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

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

Kjøretøy kan parkeres på anviste gjesteparkeringsplasser i nedre garasje eller på

Sensitivity: Internal

parkeringsområdet på andre siden av Olaf Bulls vei.

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

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

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

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

For gjesteparkeringen gjelder følgende regler:

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

Brannvern

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

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

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

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

Dyrehold

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dette gjelder også i trappeoppgangene.
Hundeeiere skal straks fjerne ekskrementer etter hunden i borettslagets område.
Hunder og katter må holdes unna barnas sandlekeplasser.
Katteeiere må påse at katten ikke klarer å komme over til naboens terrasser/verandaer.

Sensitivity: Internal

Hunder og katter må ikke luftes på verandaene eller terrassene uten oppsyn.
Klager vedrørende dyreholdet kan, etter at det er tatt opp direkte med eier av dyret, formidles til borettslagets styre. Kun skriftlige klager vil bli behandlet (e-post).

Søppel

Kommunens retningslinjer for behandling av søppel skal til enhver tid overholdes.

Husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakter/luker. Søppelet må pakkes forsvarlig inn.

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

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

Søppel skal ikke hensettes ved søppelsjaktene/papircontainerne.

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

Renhold

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

Ansvar for fellesareal

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

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

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

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

Vann Varme Sanitær (VVS)

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

Ved lengre fravær skal stoppekranene i leiligheten stenges.

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

Sensitivity: Internal

Elektriske anlegg

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

Arbeider på det elektriske anlegget skal utføres av godkjent elektriker.
Borettslaget er ansvarlig for det elektriske anlegget i fellesområder og til sikringsskapene.

Terrasser og balkongkasser

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

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

Grilling på terrassene/verandaene

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

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

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

Regler for montering av parabolantenne

Parabolantenner skal monteres mest mulig enhetlig og skjult.
Parabolantenne tillates montert på terrassesiden, på levegg eller bodvegg som gir fri utsikt mot øst.
Uten begrunnet søknad og godkjennelse fra styret, skal ikke parabolen ha en diameter større enn 80 cm.

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

Maling utvendig

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

Leiekontrakten og vedtektene

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

Sensitivity: Internal

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, minimum 1 gang i kvartalet. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 545
Åsly B/L

Velkommen til årsmøte i Åsly B/L

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

Dato for årsmøtet:
23. mai 2024 kl. 18:30, Grindbakken skole, Musikkrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Vedtektsendring - styresammensetning
9. Opphør av gratis lading for el-biler i gjestegarasje
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av medlemmer til valgkomité
13. Valg av delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,
Styret i Åsly B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Åsly Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

Sak 8

Vedtektsendring - styresammensetning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret og valgkomiteen opplever at det kan være vanskelig å få kandidater til like mange vararepresentanter som det er styremedlemmer (i dag styreleder og 4 faste medlemmer). Slik borettslagets vedtekter er i dag må de tolkes som om det er krav om like mange vararepresentanter som det er faste medlemmer (men disse er ikke 'personlige'). Det betyr at styremøtene de siste årene har hatt 9 medlemmer rundt bordet (styreleder har praktisert en ordning der alle oppfordres til å delta). Bred representasjon er et gode, men styret er av den oppfatning at det ikke er nødvendig med like mange vararepresentanter som faste medlemmer for effektiv drift og få fram meningsmangfold som representerer beboernes ulike syn.

AD 8.8-1
Styret foreslår derfor å åpne for bare 2 vararepresentanter (som minimum) uansett hvor mange faste medlemmer som sitter i styret.

I tillegg er det saker fra andre borettslag hvor vedkommende styret har unngått å avholde styremøter for å trenere eller manipulere beslutninger ved å i lange perioder ikke avholde styremøter.
AD 8.8-2 For å avskjære denne muligheten **foreslår styret at det minimum må avholdes ett (1) styremøte i kvartalet.**

Tekst som er foreslått å gå ut er i kursiv. Forslag til ny tekst er i hakeparentes og store bokstaver.

FORSLAG

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med *like mange varamedlemmer* <MINIMUM 2 VARAMEDLEMMER OG HØYST LIKE MANGE SOM FASTE MEDLEMMER>

8-2 Styrets oppgaver

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs <, MINIMUM 1 GANG I KVARTALET>. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at vedtektene endres som foreslått og at de tar effekt umiddelbart (dvs. at det velges 2 vararepresentanter under punkt *Sak 7: Valg av tillitsvalgte*)

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes og tar effekt umiddelbart.

Sak 9

Opphør av gratis lading for el-biler i gjestegarasje

Forslag fremmet av:
Mona Dubland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at ordningen med gratis lading for el-biler i gjestegarasjen opphører av flere forskjellige årsaker, herunder følgende:

- Ingenting i livet er gratis, noen må betale for gildet og i dette tilfellet er det fellesskapet som må betale kostnadene ladeordningen påfører borettslaget.

- Hvor store/små utgifter ladeordningen påfører borettslaget er uvesentlige, det er ingen logikk i at fellesskapet skal bli tvunget med på et spleiselag for at fremmede personer skal kunne lade bilene sine gratis.

- Enkeltpersoners vanskelige økonomiske situasjon som følge av gjentatte renteøkninger de siste årene, husleieøkning senest januar 2024 og økte levekostnader generelt tilsier at borettslagets gjester må betalte for sine kostnader knyttet til bilbruk selv.

- Å være vitne til at opptil 3 biler står til lading på tidspunkt man selv forsøker å unngå for å holde egne ladekostnader nede skaper frustrasjon.

- Fare for utnytting og misbruk av ladeordningen.

- Gjester har mulighet til å lade biler i nærheten, nærmere bestemt på Circle K ved Bogstad camping.

- Beboerne bør gis mulighet til å stemme anonymt.

Styrets innstilling

Forslaget er i grunn lik tilsvarende forslag på fjorårets Generalforsamling med unntak av at det ikke ønskes betalingsordning. Styret gjentar derfor teksten fra i fjor, noe nedkortet (betalingsordning) og presisering av at dette koster hver enkelt av oss ca 40kr per år.

Ordningen med gratis ladning ble satt opp som en vennlig gest mot de som besøker borettslaget som f.eks. venner på 'bybesøk', besteforeldre på besøk for å se barnebarn eller utflyttede voksne som hilser på foreldre. Når laderne ble satt opp var strømprisen 'neglisjerbar' (10øre kWh) noe den ikke er nå. En full ladning (fra 0 – 100%) av en litt større el-bil (VWiD4) på gjennomsnittspris i 2023 på 1.27kr/kWh koster 70kr. Dvs. 50øre for hver av oss. Totalt for 2023 var kostnaden i underkant av 7.000kr som utgjør i overkant av 40kroner for hver andelseier.

Våre husordensregler sier at det ikke er lov til å stå mer enn 3 dager sammenhengende i gjesteparkeringen, det gjelder også de 3 el-bil plassene. De bilene som står der lenger er beboere som venter på montering av egen ladeboks, eventuelt hvor egen ladeboks ikke fungerer. Strømforbruket deres faktureres.

Styret innstiller derfor på at ordningen med gratis lading fortsetter men vurderes løpende opp mot eventuelt misbruk eller hvis strømstøtten forsvinner (og prisene forblir høye). Hvis Generalforsamlingen kommer til at man ikke ønsker å videreføre ordningen vil boksene bli tatt ned (dvs ingen betalingsløsning). Da forsvinner også boksene som 'vente' og 'back-up' bokser.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Jan Brede Strengen

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

- Marianne Hjertaas
- Mona Kristin Arctander

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

- Christian Hofmeier

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

- Daniel Adelsteen Haug
- Tobias Viksen

Vedlegg

1. Ašly BL Valgkomiteèns innstilling 2024 23-04-2024.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jan Brede Strengen

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

- Siv Carlsson

Sak 12

Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Sigrid Gjøtterud
- Trond Korssjøen Berget

Sak 13

Valg av delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

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

Roller og kandidater

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

- Jan Brede Strengen

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

- Siv Carlsson

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom E. Henriksen	Olaf Bulls Vei 9 A
Nestleder	Jan Brede Strengen	Olaf Bulls Vei 9 B
Styremedlem	Mona Kristin Arctander	Olaf Bulls Vei 21
Styremedlem	Siv Carlsson	Olaf Bulls Vei 9 B
Styremedlem	Marianne Hjertaas	Olaf Bulls Vei 23
Varamedlem	Fredrik Bjerke Abdelmaguid	Olaf Bulls Vei 19
Varamedlem	Christian Hofmeier	Olaf Bulls Vei 13 A
Varamedlem	Mette Sommerfelt Kjelstad	Olaf Bulls Vei 19
Varamedlem	Bjørn Åge Sveum	Olaf Bulls Vei 11 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tom E. Henriksen	Olaf Bulls Vei 9 A
Varadelegert	
Jan Brede Strengen	Olaf Bulls Vei 9 B

Valgkomiteen

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

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert Jan Brede Strengen	Olaf Bulls vei 9 B
Varadelegert Tom Henriksen	Olaf Bulls vei 9 A

Kontaktinformasjon

Styret
Styret har e-post asly@styrerommet.no

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

Generelle opplysninger om Åsly B/L
Borettslaget består av 158 andelsleiligheter.
Åsly B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950445815, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
33 2169

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

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

Åsly B/L har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret har i løpet av perioden avholdt 7 ordinære styremøter foruten et digitalt regnskapsmøte med forretningsfører i OBOS. På styremøtene stiller også vararepresentantene på regulær basis.
Vi har også avholdt (fysisk generalforsamling) 09.05.2023 med etterfølgende konstituerende styremøte.

Dessverre har oppgradering av de framskutte varmtvannsberederne tatt alt for lang tid, og styret har måtte presse leverandøren for å få framdrift i det hele tatt. Tilsvarende har installasjon av vannmålingsutstyr i eget 'målerhus' inntil støttemur mellom OB19 og OB21 tatt veldig lang tid. Skifte av leverandør har vært diskutert, men ikke funnet formålstjenlig. Ifølge leverandøren skal både beredere og overgang til vannmålerbasert avregning av kommunalt vann & avløp være på plass i første halvår 2024.

Problemene med Touchcom portsystem har avtatt og driftssituasjonen er noenlunde tilfredsstillende, men respons på henvendelser asly@touchcom.no er dessverre svært varierende.

Styret har satt ned en ENØK gruppe som følger opp energirapporten fra i fjor og følger med på resultater fra tiltak i nærliggende borettslag. Det ligger an til at første prosjekt blir å skifte avtrekksvifter på taket til trykk-, og ikke tids-regulerte vifter. Dette vil gi mindre energiforbruk, ikke minst for hver leilighet (mindre unødvendig avtrekk = lavere fyringsutgifter) i tillegg til et bedre inneklima ved mindre (unødvendig) trekk.

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

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

Den ordinære driften for 2023 ble som budsjettert på alle poster, med unntak av følgende poster:

> **'Drift og vedlikehold'.** Gikk ca 306-tusen over budsjett noe som i hovedsak skyldes merforbruk VVS på ca 200-tusen og utbedring av grøntarealer (Drift/vedlikehold utvendig anlegg) tilsvarende (styrebeslutning).

> **'Innkrevde Felleskostnader'** ble ca 587-tusen høyere enn budsjettert fordi styret så at renteøkningene ble høyere enn det Norges Bank og markedet forutså i 2022 og hevet derfor husleien i januar. Det førte til at finanskostnadene bare gikk med 35-tusen 'i underskudd' (mot 600-tusen hvis vi ikke hadde gjort det).

> **'Kommunale avgifter'.** Ca. 440-tusen underbudsjettert. Det er i hovedsak vann og avløp som stiger raskt, og vil fortsette med det framover. Styret håper å redusere avgiften vesentlig ved overgang til vannmåling i 2024.

> **'Energi og fyring'.** Positiv utvikling med både strømpris generelt og subsidiering. Ble 84-tusen under budsjett.

Avvik på driften ble ca 60-tusen i pluss og med et negativt avvik på 35-tusen gikk budsjettet inn med bare 18-tusen i avvik på et resultat på 1,2-millioner i overskudd.

Styret har en målsetning om egenkapital i overkant av 10 % av driftsbudsjett (tilsvarer ca. 1 millioner NOK) som er normen for borettslag av vår type.
For 2024 er det budsjettert med et underskudd etter avdrag på lån på 501 135 NOK.
Overgang til vannmålerbasert avgift på vann og avløp er estimert til å spare oss for ca. 800-tusen for et helt år, noe som skulle gi overskudd på ca. 200-tusen. Fordi vi er på etterskudd med overgangen er det sannsynlig at det går mot et underskudd på tilsvarende beløp, dvs 200-tusen kroner. Ved utgangen av året hadde borettslaget 700-tusen 'på bok' og kan derfor eventuelt dekke dette med egenkapitalen.

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

Det er styrets mål å holde husleien uforandret gjennom 2024 hvis ikke uforutsette hendelser endrer på forutsetningene for budsjettet og drifte.

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

Styret har via OBOS i 2023 innkrevd eiendomsskatt for kr 438 891 på vegne av Oslo Kommune.

Vedlikehold
Året 2023 hadde ikke større vedlikholdsaktiviteter ut over vannsituasjonen i de nedre blokkene. Vannsituasjonen er beskrevet i detalj på Vibbo og gjennomgås ikke her.

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

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

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

Vi fikk gjennomført den tradisjonelle dugnadene på våren før 17nde mai, men fordi vi har god hjelp av vårt gartnerfirma Grønt & Rent til å holde uteområdet i orden sammen med løvblåsing fra HovVakt ble det ikke noen høstdugnad. Det vil antagelig ikke bli høstdugnader heretter.

Vi fikk gjennomført adventarrangementet med juletre-lyssetting, julemusikk og servering første søndag i advent.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes blant annet økte kapitalkostnader og økte felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte driftskostnader og høyere kommunale avgifter enn budsjettert.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åsly B/L.

Lån
Åsly B/L har 2 lån i OBOS Banken. Begge lånene har nominell flytende rentesats på 5,59 % per 15.04.24.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5,3 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 426 657**	**126 441**	**1 426 657**	**713 321**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 172 786	-1 418 392	1 154 790	224 865
Tilbakeføring av avskrivning	14	28 721	21 848	25 000	25 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-137 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	109 909 763	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 656 622	-107 097 102	-1 820 000	-1 541 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-79 613	-83 766	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-5 150	-848	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-35 958	-31 288	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-713 336**	**1 300 216**	**271 300**	**-1 291 135**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**713 321**	**1 426 657**	**- 640 210**	**-577 814**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 432 561	1 505 365
Kortsiktig gjeld	-719 240	-78 708
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**713 321**	**1 426 657**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		920 523	773 927	835 920	979 824
Innkrevde felleskostnader	2	11 001 924	9 771 216	10 499 080	11 680 640
Andre inntekter	3	1 700	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 924 147**	**10 546 643**	**11 335 000**	**12 660 464**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-66 867	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-200 000	-270 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-28 721	-21 848	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 250	-9 000	-12 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-187 845	-180 270	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-78 839	-12 213	-20 000	-30 000
Kontingenter		-31 600	-31 600	-31 600	-31 600
Drift og vedlikehold	8	-801 151	-3 854 968	-495 000	-500 000
Forsikringer		-1 241 263	-1 160 751	-1 242 000	-1 366 000
Kommunale avgifter	9	-2 449 999	-1 940 298	-2 007 300	-2 370 000
Energi/fyring		-715 939	-870 713	-800 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-802 219	-742 912	-750 000	-840 000
Andre driftskostnader	10	-1 163 651	-1 183 320	-1 224 700	-1 174 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 752 712**	**-10 357 011**	**-7 104 600**	**-7 559 599**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 171 435**	**189 632**	**4 230 400**	**5 100 865**
Innbetalt andel fellesgjeld		79 613	83 766	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 251 048**	**273 398**	**4 230 400**	**5 100 865**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 097	5 173	0	0
Finanskostnader	12	-3 110 360	-1 696 963	-3 075 610	-4 876 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 078 263**	**-1 691 790**	**-3 075 610**	**-4 876 000**
ÅRSRESULTAT		**1 172 785**	**-1 418 392**	**1 154 790**	**224 865**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 418 392		
Til annen egenkapital		1 172 785	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 815 460	64 815 460
Tomt		1 714 240	1 714 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	413 316	377 358
Andre varige driftsmidler	14	130 627	21 848
Miljøbankkonto, øremerket		243 146	170 238
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 316 789**	**67 099 144**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		228 612	16 348
Andre kortsiktige fordringer	15	7 625	9 872
Driftskonto OBOS-banken		1 068 905	978 670
Sparekonto OBOS-banken		127 419	500 476
SUM OMLØPSMIDLER		**1 432 561**	**1 505 365**
SUM EIENDELER		**68 749 350**	**68 604 509**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Annen egenkapital	16, 17	-31 314 971	-32 487 757
SUM EGENKAPITAL		**-31 299 171**	**-32 471 957**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	65 962 333	67 698 568
Borettsinnskudd	19	33 129 800	33 129 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	237 148	169 390
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 329 281**	**100 997 758**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		275 032	61 186
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	423
Påløpte renter		315 748	14 096
Påløpte avdrag		128 460	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		**719 240**	**78 708**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 749 350**	**68 604 509**
Pantstillelse	21	106 414 000	106 414 000
Garantiansvar	22	586 907	666 052

Oslo, 25.04.2024
Styret i Åsly Borettslag

Tom E. Henriksen	Siv Carlsson	Jan Brede Strengen
Mona Kristin Arctander	Marianne Hjertaas	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 288 440
Eiendomsskatt	438 684
Strøm elbil	231 600
Garasje	46 200
Bod	7 200
Ladestasjon elbil	5 400
Kapitalkost. lån 1	891 624
Regulering lån 1	28 899
Overført til kapitalkostnader	-920 523
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 017 524**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 001 924**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 700**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 958, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 039
Energihuset Marked AS	-61 800
SUM KONSULENTHONORAR	**-78 839**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-133 491
Drift/vedlikehold VVS	-204 947
Drift/vedlikehold elektro	-93 930
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 259
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 736
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 577
Kostnader dugnader	-3 211
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-801 151**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-438 891
Vann- og avløpsavgift	-1 530 363
Renovasjonsavgift	-480 745
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 449 999**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-41 168
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-82 315
Diverse leiekostnader/leasing	-3 408
Driftsmateriell	-5 722
Lyspærer og sikringer	-2 653
Vaktmestertjenester	-712 009
Renhold ved firmaer	-236 931
Andre fremmede tjenester	-24 793
Kontor- og datarekvisita	-804
Trykksaker	-3 885
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 958
Andre kontorkostnader	-7 192
Porto	-420
Gaver	-768
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-24 667
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 163 651**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 814
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 093
Andre renteinntekter	5 190
SUM FINANSINNTEKTER	**32 097**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-545 081
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 554 338
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-4 176
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 765
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 110 360**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1988.
Gnr.33/bnr.2169
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-31 120	
Avskrevet i år	-7 779	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2017	98 475	
Avskrevet tidligere	-84 407	
Avskrevet i år	-14 067	
		1
Grillplass		
Tilgang 2023	137 500	
Avskrevet i år	-6 875	
		130 625
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**130 627**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-28 721**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	3 525
Ladestasjoner	4 100
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 625**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-32 694 780
Egenkapital fra IN tidligere	1 742 690
Egenkapital fra IN 2023	79 613
Reduksjon EK fra IN	-442 494
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-31 314 971**

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-55 869 091	
Nedbetalt tidligere	117 807	
Nedbetalt i år	1 281 180	
		-54 470 104
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.23 var 5,45 %,løpetid er 29 år		
Opprinnelig 2014	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 310 026	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	375 442	
Nedbetalt tidligere, IN	1 742 690	
Nedbetalt i år, IN	79 613	
		-11 492 229
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-65 962 333**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-237 148
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-237 148**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 129 800
Pantelån	65 962 333
Påløpte avdrag	128 460
Beregnede IN-forpliktelser	1 379 809
TOTALT	**100 600 402**

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

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

NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 14,44 % av sameiet Hovseter Vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral
og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral
Vaktmestersentral og utgjør kr 586 907,-
Selskapets andel i sameiet Hovseter Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under
posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sameiet Hovseter Vaktmestersentral
er inntatt i resultatregnskapet under postene andre driftskostnader og
og vaktmestertjenester. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap
fra fjoråret. Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

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

Vedlikeholdshistorie 2023

- Reparert håndløper som falt av rekkverk mellom OB11 & 13 (Kjell Eivind Kvikstad i OB11)
- Kasset inn stigerør og bygget kasse inntak vann i underetasjen i OB17 gang (Fjellhamar Bygg)
- Bygd 'hus m/dør' rundt framskutt bereder grunnplan oppgang OB15 (Fjellhamar Bygg)
- Tettet hull bak kjøkkeninnredning i OB15 U0303 for å hindre mus adgang. Demontert og re-montert kjøkkeninnredning (Fjellhamar Bygg).
- Tatt ned kratt foran OB23 vestside og trær i området nede ved Voksenskogen BRL (Grønt og Rent)
- Tatt ned 4 tørrgraner nord på vår tomt og dødt frukttre mellom OB21 og 23 (Norsk Trepleie)
- Utbedring etter hærverk (8-9 juli): Reparert rekkverket ved nedgangen mellom OB9 og 11, inkl. en plank som holdt lyset for nedgangen. Lampe sikret med gjennomgående skruer. Malt over to tagginger på henholdsvis sydvegg grunnmur OB13 og 15. (Vaktmester)
- Skiftet innmaten i **lysarmaturet** i alle oppgangene fra lysstoffrør til **LED**. (Granrud)
- Tatt ned død osp ved parkeringen over veien (Norsk Trepleie)
- **Ferdigstilt nye grillplass med heller.** Ditto sti bak lekestativ OB9 (underleverandør av Grønt og Rent AS)

Større vedlikehold og rehabilitering
For en mer detaljert gjennomgang av aktiviteter henvises det til borettslagets hjemmesider

Åsly BL 0545

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2024

A. Som leder for to år 2024-2026 foreslås:

Jan Brede Strengen
Olaf Bulls vei 9 B
E-post: jan.brede.strengen@gmail.com

B. Som styremedlemmer for to år 2024-2026 foreslås:

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

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

Fordi Jan Brede Strengen er valgt som styremedlem 2023-2025 på generalforsamlingen i 2023, og nå foreslått som ny styreleder, må det velges et nytt styremedlem for resten av Jan Bredes periode. Derfor foreslås som nytt styremedlem for ett år, 2024-2025:

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

Styremedlem som ikke er på valg:

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

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Daniel Adelsteen Haug
Olaf Bulls vei 15
E-post: adelsteen@outlook.com

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

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

Jan Brede Strengen
Olaf Bulls vei 9 B
E-post: jan.brede.strengen@gmail.com

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

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

E. Som valgkomité for ett år foreslås:

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

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

F. Som delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år foreslås:

Jan Brede Strengen
Olaf Bulls vei 9 B
E-post: jan.brede.strengen@gmail.com

Som vara for delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år foreslås:

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

Åsly, 23. april 2024

Valgkomitéen i Åsly BL

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Åsly B/L

Organisasjonsnummer: 950445815
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:30, Grindbakken skole, Musikkrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Protokollfører: Sven-Robby Dierkes Protokollvitne: Ingrid Dokmo og Birgit Geber Luksch
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.
✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av andre honorarer

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak:
Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.
✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring - styresammensetning

Styret og valgkomiteen opplever at det kan være vanskelig å få kandidater til like mange vararepresentanter som det er styremedlemmer (i dag styreleder og 4 faste medlemmer). Slik borettslagets vedtekter er i dag må de tolkes som om det er krav om like mange vararepresentanter som det er faste medlemmer (men disse er ikke 'personlige'). Det betyr at styremøtene de siste årene har hatt 9 medlemmer rundt bordet (styreleder har praktisert en ordning der alle oppfordres til å delta). Bred representasjon er et gode, men styret er av den oppfatning at det ikke er nødvendig med like mange vararepresentanter som faste medlemmer for effektiv drift og få fram meningsmangfold som representerer beboernes ulike syn.

AD 8.8-1
Styret foreslår derfor å åpne for bare 2 vararepresentanter (som minimum) uansett hvor mange faste medlemmer som sitter i styret.

I tillegg er det saker fra andre borettslag hvor vedkommende styret har unngått å avholde styremøter for å trenere eller manipulere beslutninger ved å i lange perioder ikke avholde styremøter.
AD 8.8-2 For å avskjære denne muligheten **foreslår styret at det minimum må avholdes ett (1) styremøte i kvartalet.**

Tekst som er foreslått å gå ut er i kursiv. Forslag til ny tekst er i hakeparentes og store bokstaver.

FORSLAG

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med *like mange varamedlemmer* <MINIMUM 2 VARAMEDLEMMER OG HØYST LIKE MANGE SOM FASTE MEDLEMMER>

8-2 Styrets oppgaver

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs <, MINIMUM 1 GANG I KVARTALET>. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at vedtektene endres som foreslått og at de tar effekt umiddelbart (dvs. at det velges 2 vararepresentanter under punkt *Sak 7: Valg av tillitsvalgte*)

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes og tar effekt umiddelbart.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

9. Opphør av gratis lading for el-biler i gjestegarasje

Fremmet av: Mona Dubland

Jeg foreslår at ordningen med gratis lading for el-biler i gjestegarasjen opphører av flere forskjellige årsaker, herunder følgende:

- Ingenting i livet er gratis, noen må betale for gildet og i dette tilfellet er det fellesskapet som må betale kostnadene ladeordningen påfører borettslaget.

- Hvor store/små utgifter ladeordningen påfører borettslaget er uvesentlige, det er ingen logikk i at fellesskapet skal bli tvunget med på et spleiselag for at fremmede personer skal kunne lade bilene sine gratis.

- Enkeltpersoners vanskelige økonomiske situasjon som følge av gjentatte renteøkninger de siste årene, husleieøkning senest januar 2024 og økte levekostnader generelt tilsier at borettslagets gjester må betalte for sine kostnader knyttet til bilbruk selv.

- Å være vitne til at opptil 3 biler står til lading på tidspunkt man selv forsøker å unngå for å holde egne ladekostnader nede skaper frustrasjon.

- Fare for utnytting og misbruk av ladeordningen.

- Gjester har mulighet til å lade biler i nærheten, nærmere bestemt på Circle K ved Bogstad camping.

- Beboerne bør gis mulighet til å stemme anonymt.

Styrets innstilling
Forslaget er i grunn lik tilsvarende forslag på fjorårets Generalforsamling med unntak av at det ikke ønskes betalingsordning. Styret gjentar derfor teksten fra i fjor, noe nedkortet (betalingsordning) og presisering av at dette koster hver enkelt av oss ca 40kr per år.

Ordningen med gratis ladning ble satt opp som en vennlig gest mot de som besøker borettslaget som f.eks. venner på 'bybesøk', besteforeldre på besøk for å se barnebarn eller utflyttede voksne som hilser på foreldre. Når laderne ble satt opp var strømprisen 'neglisjerbar' (10øre kWh) noe den ikke er nå. En full ladning (fra 0 – 100%) av en litt større el-bil (VWiD4) på gjennomsnittspris i 2023 på 1.27kr/kWh koster 70kr. Dvs. 50øre for hver av oss. Totalt for 2023 var kostnaden i underkant av 7.000kr som utgjør i overkant av 40kroner for hver andelseier.

Våre husordensregler sier at det ikke er lov til å stå mer enn 3 dager sammenhengende i gjesteparkeringen, det gjelder også de 3 el-bil plassene. De bilene som står der lenger er beboere som venter på montering av egen ladeboks, eventuelt hvor egen ladeboks ikke fungerer. Strømforbruket deres faktureres.

Styret innstiller derfor på at ordningen med gratis lading fortsetter men vurderes løpende opp mot eventuelt misbruk eller hvis strømstøtten forsvinner (og prisene forblir høye). Hvis Generalforsamlingen kommer til at man ikke ønsker å videreføre ordningen vil boksene bli tatt ned (dvs ingen betalingsløsning). Da forsvinner også boksene som 'vente' og 'back-up' bokser.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling vedtas.

Vedtatt.
✓ **Mot (ta ned laderne) 6 stemmer**
For (beholde ordningen) 46 stemmer

10. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Brede Strengen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Jan Brede Strengen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mona Kristin Arctander
Marianne Hjertaas

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mona Kristin Arctander
Marianne Hjertaas

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Christian Hofmeier

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557518234508 Signert SSD2, ID, BGL

Christian Hofmeier

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Daniel Adelsteen Haug
Tobias Viksen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Daniel Adelsteen Haug
Tobias Viksen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Jan Brede Strengen

Følgende stilte til valg:
Jan Brede Strengen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Siv Carlsson

Følgende stilte til valg:
Siv Carlsson

12. Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Trond Korssjøen Berget
Sigrid Gjøtterud

Følgende stilte til valg:
Trond Korssjøen Berget
Sigrid Gjøtterud

13. Valg av delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

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

Delegert (1 år)
Følgende ble valgt:
Jan Brede Strengen

Følgende stilte til valg:
Jan Brede Strengen

Varadelegert (1 år)
Følgende ble valgt:
Siv Carlsson

Følgende stilte til valg:
Siv Carlsson

Transaksjon 09222115557510234508 Signert SSD2, ID, BGL

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0011/25
Vår referanse: 3669658/25677029
Bestilling: C3 2025-02-05 (5) 75

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
25.NOV81 30714
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

OVERENSKOMST

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

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

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

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

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

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

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

Overenskomsten tinglyses på eiendommene.

Oslo, 23/10 1981
Oslo vann- og kloakkvesen

K J Bakstad
Vannverksjefen

Oslo, 2/11 1981

Arne S Aasen
Eier

Avskriftens riktighet bekreftes AK

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0011/25
Vår referanse: 3669659/25677034
Bestilling: C3 2025-02-05 (5) 77

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

DAGBOKFØRT

21.APR.82 010499

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

K O N T R A K T

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

Oslo, den 6. april 1981.

Fremtidig Eier:
Voksenskog A/S

Ulf Holm Knud Try

For hjemmelsinnehaver samtykkes i tinglysing-
23.mars 1982
Hans P. Arnesen
Advokat
(s)

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0011/25
Vår referanse: 3669657/25677024
Bestilling: C3 2025-02-05 (5) 79

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

ERKLÆRING

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

ATKOMSTVEI

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

BILOPPSTILLINGSPLASS

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

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

FELLESAREAL

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

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

Oslo, den 28. april 1981

Hjemmelsinnehavere: A/S HOLMENKOLBANEN
Gnr. 33 bnr. 1801 : [illegible]

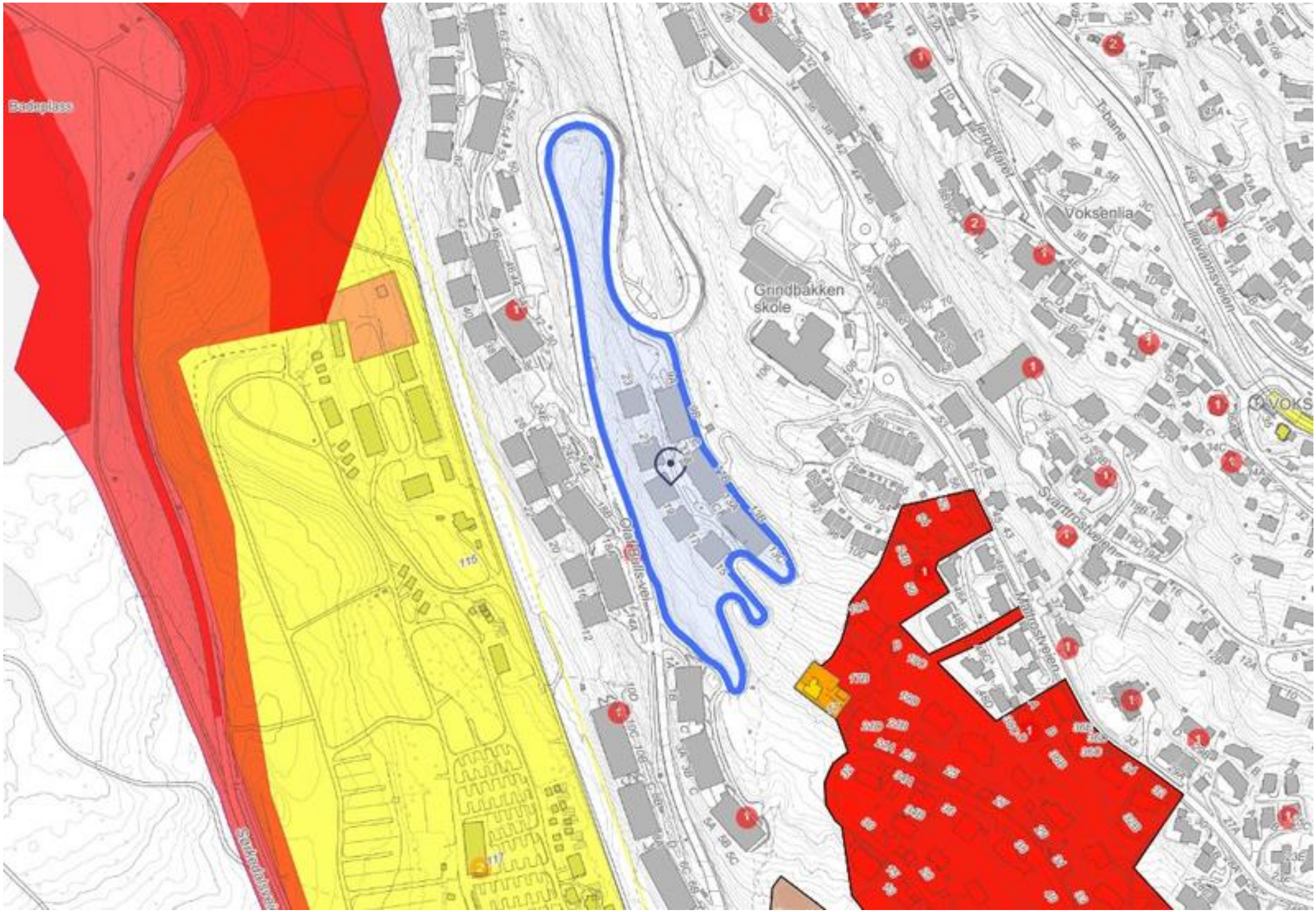
Som fester: A/S SKOGEN

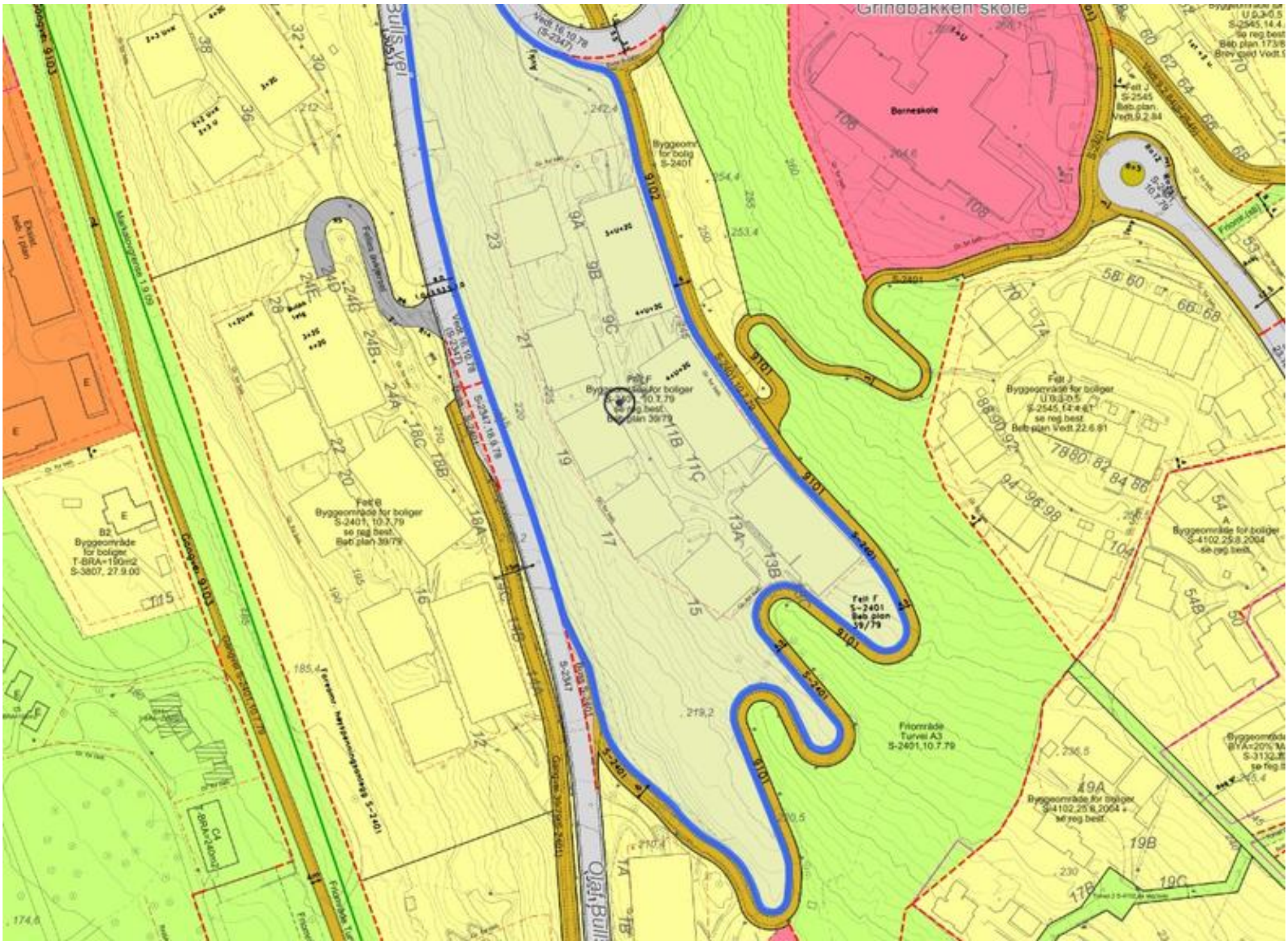
Gnr. 33 bnr. 2167, bnr. 2168, bnr. 2169 og bnr. 2170 :

Arne G. Ruud

DAGBOKFØRT
08.MAI 81 11625
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Avskriftens riktighet bekreftes AK


Grindbakken skole
Voksenlia
Tobane
Jerpefaret
Lillevannsveien
Svartfrostveien
Mattrostveien
Olav Bullsvei
VOKS


Grindbakken skole
Barneskole
Ole Bull Vei
Ole Bull Vei
Gangvei 9103
Gangvei 9103
Markaveg/Gangvei 1.09
Gangvei 9102
Gangvei 9101
Gangvei 9101
Gangvei 9101

Oslo

S-2401

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

3979

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

3979 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197903018

Vedtaksdato: 15.02.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

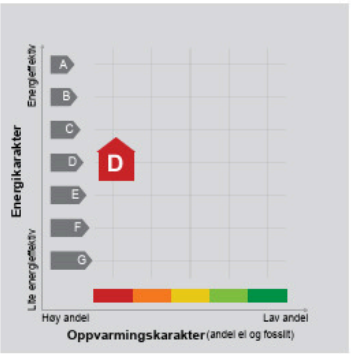
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 19
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2169
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80871511
Bruksenhetsnummer	U0402
Merkenummer	Energiattest-2025-76328
Dato	06.02.2025
Innmeldt av	Boligenergi AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Olaf Bulls vei 19

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 547 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 373 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Voksen skole (1-7 kl.) 509 elever, 28 klasser	25 min 1.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	8 min 3.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	11 min 6.4 km

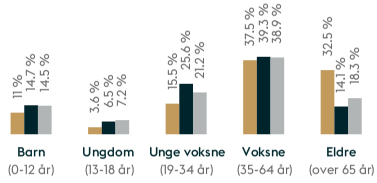
Offentlig transport

Åsly Linje 42, 42N, 45	3 min 0.2 km
Voksenlia Linje 1	15 min 1 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 6.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	47 min

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	10 min 0.7 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	23 min 1.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Grindbakken skole	6 min
Bogstad camping balløkke	15 min
EVO Røa	4 min
Hovseter Velvære	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0011/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Olaf Bulls vei 19 0765 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2169 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no