

ÅSTUN / HOLMLIA

# Bjørn Bondes vei 155



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 690 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

96/102 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

54679 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

4 714 776,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 907,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 5 980,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

35 014,-

BYGGEÅR

1988

# Din megler



## Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

[anya.martinsen@emera.no](mailto:anya.martinsen@emera.no)

+47 472 65 457

Med 12 års erfaring i eiendomsbransjen har hun opparbeidet seg solid kompetanse og en trygghet i faget som kommer både selgere og kjøpere til gode.

Hun er kjent for å være ærlig, tydelig og tillitsvekkende, og kunder beskriver henne ofte som en megler som virkelig står i det for dem.

For henne handler eiendomsmegling om mer enn boliger – det handler om mennesker, situasjoner og viktige beslutninger. Hun legger stor vekt på god kommunikasjon, høy tilgjengelighet og kvalitet i hver eneste detalj. Målet hennes er alltid å skape en best mulig salgsopplevelse og et resultat kundene kan være stolte av.





## Deres nye hjem?

Velkommen til Bjørn Bondes vei 155,

Her får dere en stilren og innbydende 4-roms beliggende i et skjermet og barnevennlig område. Leiligheten har en god intern beliggenhet i øverste etasje. Planløsningen er effektivt utnyttet og inneholder en romslig stue, separat kjøkken med spiseplass, tre gode soverom samt et flislagt bad.

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i grønne, rolige omgivelser. Området kombinerer en tilbaketrukket atmosfære med nærhet til både byliv og nødvendige fasiliteter.

- Stor vestvendt balkong på 9 m<sup>2</sup> med langstrakt utsikt
- Store vinduer sørger for rikelig med lys
- Lekkert Ikea-kjøkken fra 2020
- Moderne bad oppgradert i 2021 med flis på flis og ny innredning
- Tre gode soverom med god oppbevaringsplass
- Oppvarming via fjernvarme
- To boder (totalt GUA 9 m<sup>2</sup>)





































# BALKONGEN













# Plantegning



# Bjørn Bondes vei 155

## 4. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

BJØRN BONDES VEI 155

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 690 000

## Omkostning kjøper

4 690 000,00 (Prisantydning)

5 979 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 695 980 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
4 705 476 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 714 776 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 714 776

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 907,- pr. mnd

Felleskostnadene fordeles slik:

A konto oppvarming/varmtvann 1 155,00

Trappevask ved firma 100,00

Kabel-tv/kollektiv bredbånd 523,00

Felleskostnader 5 129,00

Ditt forbruk av varmtvann og varme i radiatorer måles automatisk og du blir fakturert i henhold til forbruk. En gang i året får du et varmeregnskap som viser hvor mye varme du skal betale for. Avregningsperioden er 1. juli til 30. juni. Du betaler et månedlig a-kontobeløp sammen med fellesutgiftene på fakturaen fra OBOS. Dette beløpet trekkes fra på varmeregningen og du får enten penger igjen eller må betale et restbeløp.

## Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

## Fellesgjeld

Kr 5 980 pr. 01.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207919527

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Restsaldo 700 116,00

Innfrielsesdato: 30.12.2030

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld: 3 012,88

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207953083

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Restsaldo 689 936,00

Innfrielsesdato: 30.07.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld: 2 967,10

Borettslaget har ikke inngått avtale for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

## Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader som strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 35 014 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 228 421 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 913 684 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter

informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i et veletablert, barnevennlig og trafikkskjernet boligområde på Holmlia i bydelen Søndre Nordstrand. Her bor man med nærhet til det meste. Det er kort vei til det nye Holmlia senter, som tilbyr et bredt spekter av servicetilbud som butikker, serveringssteder, apotek, helsestasjon, treningssenter samt gode kollektivmuligheter med både buss og tog. Det er også kort avstand til barnehager og skoler på alle trinn.

I tillegg til de urbane fasilitetene ligger boligen nær flotte rekreasjonsområder. Her er det rikelig med turmuligheter - enten du foretrekker fotturer i skog og mark om sommeren eller skispor om vinteren. For den som trives ved sjøen, er det kort vei til populære bade- og fiskeplasser som Hvervenbukta. Her finner du også den idylliske kafeen Anne på Landet, hvor du kan nyte en kaffe og en av Oslos mest populære kanelboller med utsikt over Oslofjorden.

I nærområdet finner du også Svartskog, som byr på både historie og sjarmerende opplevelser. Her kan du ta turen innom Svartskog Kolonial for en kaffe og bolle før du besøker Roald Amundsens hjem. Området byr ellers på mange hyggelige fritidsmuligheter, blant annet på Søndre Ås gård, som tilbyr ulike aktiviteter for både barn og

voksne.

Holmlia og Søndre Nordstrand er kjent for gode og veldrevne idrettsmiljøer med et bredt utvalg av idrettsgrener. Området har flere kunstgressbaner, svømmehall, treningssentre, og i nærheten ligger også Ljan slalåmbakke på Sloreåsen. Innen 10-15 minutters kjøretur finnes flere golfbaner.

På andre siden av kommunegrensen ligger Kolbotn, hvor du blant annet finner Kolbotn Torg, Ingierkollen, Gamle Tårnhuset Restaurant og Gjersjøen, som byr på både fiske- og bademuligheter.

## Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass med leiligheten.

### Gjesteparkering

Gjester kan parkere på alle felles parkeringsplasser, men må innen 20 minutter registreres i borettslagets webside/app for gjesteparkering av beboer de skal besøke. Gjester kan da parkere i 3 døgn før 3 døgn karenstid, evt. 6 timer uten karenstid.

Parkering på felles parkeringsplasser kun med gyldig parkeringsbevis (elektronisk).

Det er fri parkering i den kommunale veien Bjørn Bondes vei.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 54679 m<sup>2</sup>

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 09.09.1988. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Bad og vaskerom er sammenslått og det er tettet dør fra vaskerom til kjøkkenet.

# Innhold

## Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 2 m<sup>2</sup> bod på loft. bod i utvendig hus.

4. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m<sup>2</sup> balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Iht. tilstandsrapporten er det 3 m<sup>2</sup> gulvareal på boden i loftet som ikke er målbart areal.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

## Standard

Entré - velkommen hjem!

Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen og har en fin flyt videre inn til øvrige rom, med gode oppbevaringsmuligheter og plass til garderobeløsning.

Stue

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Rommet har god plass til både sofagruppe og øvrig møblering, og fremstår som svært trivelig med lune fargetoner og helhetlig uttrykk.

Fra stuen er det utgang til balkong, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i de varmere månedene. Planløsningen legger til rette for hyggelige soner både for avslapning og sosialt samvær.

### Kjøkkenet

Kjøkkenet fra 2020 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Kjøkkenet er utstyrt med ettgreps nostalgisk kjøkkenkran i messing og integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjølfrys. Det er stikkontakter under overskap, laminatplate mellom benk og overskap, samt belysning under overskap.

Kjøkkenet har plass til eget spisebord, noe som gir en hyggelig og praktisk løsning som egner seg godt for både familier og sosiale sammenkomster.

### Baderom

I henhold til tidligere salgsoppgaver er badet utført etter tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997-2010, men det foreligger ingen dokumentasjon. Badet ble oppusset av tidligere eier, som var rørlegger. Overflatene ble senere oppgradert i 2021 med flis på flis og ny innredning, med unntak av servantskapet som er fra 2008.

Badet har flislagte vegger fra gulv til tak med 60x60 fliser. Himlingen er malt og utstyrt med innfelte downlights. Gulvet er støpt med varmekabler og belagt med 60x60 fliser. Innredningen består av dobbel servant med ettgreps armatur og skuffer under, samt speil med integrert belysning bak. Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett med skjult sisterner, svingbare dusjvegger i glass, badekar og opplegg for vaskemaskin.

### Hovedsoverom

Romslig og delikat hovedsoverom med en rolig og lun atmosfære. De dempede fargetonene og gode lysforholdene fra vinduet gir rommet en behagelig og avslappende følelse. Soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering, samt rikelig med oppbevaring i garderobeløsning langs vegg.

### To ekstra soverom

Soverom 2 og 3 fremstår som lyse og trivelige rom med gode innredningsmuligheter. Begge rommene har fine

vindusflater som gir godt med naturlig lys. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir fleksible løsninger tilpasset ulike behov.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Øivin Brækkan

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Det ble opplevd noe lukt fra våtrommet én gang etter at badekaret ikke hadde vært brukt på over 1,5 år. Etter bruk av Mudin (avløpsåpner) har lukten ikke forekommet igjen.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arbeidet er utført av tidligere eier. Se vedlagt samsvarserklæring. Arbeid utført av Skansen Elektro.

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

I juni 2025 ble det oppdaget skjeggkre i leiligheten. Det ble gjennomført behandling mot skjeggkre i august 2025. Det skal utføres en oppfølgende behandling innen 9 måneder (mai 2026). Etter første behandling har jeg ikke observert skjeggkre i leiligheten.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arbeidet er utført av tidligere eier. Se vedlagt samsvarserklæring. Arbeid utført av Skansen Elektro.

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

Det er til vurdering i 2026 å skifte ut radiatorer og sprednett. Dette er foreløpig ikke vedtatt.

Samsvarserklæring (info fra tidligere salgsoppgaver):

Oppgraderinger i leiligheten 2020:

- Oppgraderinger på det elektriske anlegget;
- Nye stikkontakter i alle rom
- Nye brytere og dimmere
- Nye ledninger til stue og kjøkken i det skjulte røranlegget
- Nye lamper i hele boligen utenom bad
- Nye jordfeilautomater i sikringsskap
- Ny kurs til platetopp.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Byggemåte

Boligbygg med 4 etasjer bygget med bærekonstruksjoner i betong. Utvendig forblendet med tegl og trekledninger, saltak med takstein.

Vinduer

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Fastkarm tre-vindu i stuen med trelags glass.

Dører

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifisering. Balkongdør enkel utadslående med tolags glass.

Balkong

Balkong i betong med flislagt gulv. Rekkverk i tre med plater og en høyde på 92 cm. Det er søyler på hver side i front. Sluk er plassert i det ytre hjørnet mot kjøkkenet. Balkongen har et areal på 9,0 m<sup>2</sup> og vender mot vest-nordvest. Den er utstyrt med elektrisk markise med fjernkontroll, samt stikkontakt på veggen.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings-sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under beferingen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

- Utvendig > Vindu i stua

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

- Utvendig > Balkongdør

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gulvet var i store deler snødekket og ikke det er ikke undersøkt alle fliser. Plater på rekkverket er noe løse, håndløper av tre buler opp mot nabo.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert vanstoppesystem

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

Hovedsluket ligger under badekaret som ble flyttet frem under befaringen. Man kan ikke se i sluket hvilken type membran som er benyttet.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Ingen

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter. Hvis avstanden til bakken er mer enn 10 m er kravet til høyde 1,2 m

# Øvrig informasjon

## Adresse

Bjørn Bondes vei 155, 1253 OSLO

Gnr. 191, bnr. 112, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune. Andelsnr. 235 i Søndre Åsgården  
Borettslag med orgnr. 948807661

## Selger

Awo Ahmed Mohamed Madar

## Borettslag

Søndre Åsgården Borettslag

Organisasjonsnummer: 948807661

Andelsnummer: 235

Søndre Åsgården borettslag har 250 boenheter. Av disse er 134 blokkleiligheter og 106 rekkehus. Borettslaget har mange fordeler som godt naboskap, egen vaktmester, lekeplasser, parkområde og flotte trær som var her før borettslaget ble bygget.

Viktig informasjon fra årsrapporten 2025

Styret vil fremover prioritere å bygge opp egenkapital for større vedlikeholdsprosjekter. Hovedaktiviteten det kommende år blir å gjennomføre energikartleggingen som er finansiert av Enova og Oslo kommune og starte på arbeidet med å planlegge for større vedlikeholdsprosjekter. Det ventes ytterligere økning i forsikrings- og kommunale kostnader.

Framtidsplaner

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

Se vedlagte vedlikeholdsplan i prospektet.

Informasjon fra styret pr. 31.03.2026

Styret har besluttet å sette i gang et prosjekt for å starte planlegging av utskifting av alle vinduer og balkongdører i borettslaget. Vi er nå i fase 0, dvs. ingenting er avklart ennå når det gjelder pris og tidspunkt. Dette vil medføre økt fellesgjeld, men vi vet ennå ikke om det er nødvendig å øke felleskostnadene.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 86139296

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

**Forkjøpsrett:** Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Forkjøpsretten er sendt for avklaring. Ta kontakt med megler om du har spørsmål knyttet til forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse:** Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

**Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:** Borettslagets samlede inntekter i 2024 var om lag 15,6 millioner kroner, hovedsakelig fra felleskostnader. De totale driftskostnadene var betydelig høyere, på cirka 18,6 millioner kroner. Dette skyldes særlig høye utgifter til vedlikehold (over 8,1 millioner kroner), økte forsikringspremier og høyere kommunale avgifter. Årsresultatet endte derfor med et underskudd på omtrent 2,7 millioner kroner, som foreslås dekket av borettslagets egenkapital.

Borettslaget har likevel fortsatt disponible midler på rundt 5,5 millioner kroner ved årsslutt, noe som gir en viss økonomisk handlingsfrihet.

## Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Energiklasse

F - lys grønn

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Radiatorer som varmekilder under vinduer.

I april 2024 ble det montert nye radiatormålere og utført kontroll av vannmålere i regi av borettslaget.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. V270999. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før

andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

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

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraktsgrunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

#### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 47 059,80

Grunnpakke bolig info\*\* kr 11 700,00

Markedspakke mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 139 634,80 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

[anya.martinsen@emera.no](mailto:anya.martinsen@emera.no)

Tlf: 472 65 457

## Ansvarlig megler

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

[anya.martinsen@emera.no](mailto:anya.martinsen@emera.no)

Tlf: 472 65 457

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

31.03.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BJØRN BONDES VEI 155

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260070	
Selger 1 navn	
Awo Ahmed Mohamed Madar	
Gateadresse	
Bjørn Bondes vei 155	
Poststed	Postnr
OSLO	1253
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260070

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: AAMM

1

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble opplevd noe lukt fra våtrommet én gang etter at badekaret ikke hadde vært brukt på over 1,5 år. Etter bruk av Mudin (avløpsåpner) har lukten ikke forekommet igjen.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeidet er utført av tidligere eier. Se vedlagt samsvarserklæring

Arbeid utført av

Skansen Elektro, se samsvarserklæring

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I juni 2025 ble det oppdaget skjeggkre i leiligheten. Det ble gjennomført behandling mot skjeggkre i august 2025. Det skal utføres en oppfølgende behandling innen 9 måneder (mai 2026). Etter første behandling har jeg ikke observert skjeggkre i leiligheten.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeidet er utført av tidligere eier. Se vedlagt samsvarserklæring.

Arbeid utført av

Skansen Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er til vurdering i 2026 å skifte ut radiatorer og sprednett. Dette er foreløpig ikke vedtatt.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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






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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Awo Ahmed Mohamed Madar	ef37a059469fd56c2308f3 b52b178d58d7b643ff	09.03.2026 20:40:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260070

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bjørn Bondes vei 155, 1253 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 191, bnr. 112
-  # Andelsnummer 235

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 21155-1662

Eiendomsverdi ref nr: CH6214

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjesskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 4.etg (øverst) i lavblokk. Leiligheten er jevnlig oppusset på overflater, kjøkken fra 2020 og badet er oppgradert med flis på flis i 2021, opprinnelig er badets konstruksjoner fra 2008. Rør i rør vannledninger, noe kobberledninger i kjøkkenskapet. Oppgradert elektrisk anlegg. Eldre vinduer og balkongdør. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg med 4 etasjer bygget med bærekonstruksjoner i betong. Utvendig forblendet med tegl og trekledninger, saltak med takstein.

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Fastkarm tre-vindu med trelags glass.

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør enkel utadslående med tolags glass.

Balkong i betong, fliser på gulvet. Rekkverk av tre med plater, høyde 92 cm. søyler på hver side i fronten. Sluk i ytre hjørnet mot kjøkkenet. Det er ikke kjent om det er membran på gulvet. Areal 9,0 m2 og vender mot vest-nordvest.

Elektrisk markise med fjernkontroll, stikkontakt på veggen. Vegg mot stue og kjøkken med trekledning, skillevegg mot nabo i malt betong.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og fliser.  
Vegger av malte plater og malte betongvegger, malt miljøstrie. Brystningspanel i soverommet. Kjøkkenvegger er nymalte. Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,40 m. Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 10 mm i stua og 28 mm i entrèen.

Malte glatte innerdører. Skyvedør mellom stue og gang samt stue og kjøkkenet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

I henhold til tidligere salgsoppgaver: Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon. Oppusset av tidligere eier som var rørlegger. Videre overflatebehandlet i 2021 med flis på flis og ny innredning foruten servantskap som er fra 2008.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 60x60 fliser. Himling er malt og med innfalte downlights.  
Støpt gulv med varmekabel med 60x60 fliser og småformat i dusjonen, og det er målt ca 17 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Det er plastsluk hvor det er et hjelpesluk i dusjen som renner til hovedsluket under badekaret, hovedsluket er fra byggeåret 1988. Det er ukjent type membran.

Badet har dobbel servant med ettgreps kran og skuffer under, speil med innebygget lys på baksiden. Vegghengt toalett med skjult

sisterne, svingbare dusjvegger av glass, badekar, opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålalum, ettgreps nostalgisk kjøkkenkran i messing. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplattetopp og kjøp/frys. Stikkontakt under overskap, laminatplate mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling/malt plate i skråtaket.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Ventilator hette som er tilkoblet gårdens avtrekksanlegg, kun justering av luftstrøm på hetten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger med koblingskap. 2 x stoppekraner samt vannmåler bak luke v/wc.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget. Avtrekksventiler i våtrom. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Sikringskap er plassert ute i oppgangen. Sikringskapet har automatsikringer med jordfeilsbryter, det er et nyere sikringsselement med jordfeilsbryter. Oppvarming på badet med varmekabel. Det er skjult elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på terrasse er målt til 0,94 m som er under kravet i Tek17.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

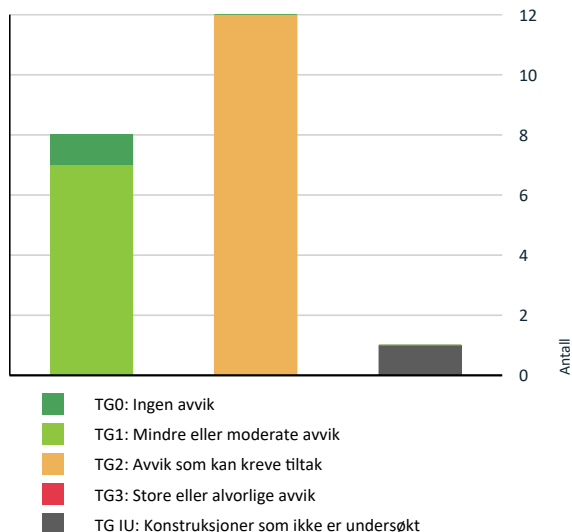
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Bad og vaskerom er sammenslått og det er tettet dør fra vaskerom til kjøkkenet.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leiligheten/seksjonen/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmesentral**

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

##### Utvendig > Vindu i stua

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! **Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

## ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gulvet var i store deler snødekket og ikke det er ikke undersøkt alle fliser.

Plater på rekkverket er noe løse, håndløper av tre buler opp mot nabo.

## ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

## ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

## ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

## ! **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert vanstoppesystem

## ! **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke tilstrekkelig fall etter preaksepterte ytelser i byggeforskrifter fra 2017. Det er registrert bom under fliser og under deler av fliser.

## ! **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Hovedsluket ligger under badekaret som ble flyttet frem under befaringen. Man kan ikke se i sluket hvilken type membran som er benyttet.

## ! **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter. Hvis avstanden til bakken er mer enn 10 m er kravet til høyde 1,2 m.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1988

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny elektrisk markise på balkongen
2024	Modernisering	Nytt felles brannvarslingsanlegg i bygget i regi av borettslaget

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduene levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

#### Konsekvens/tiltak

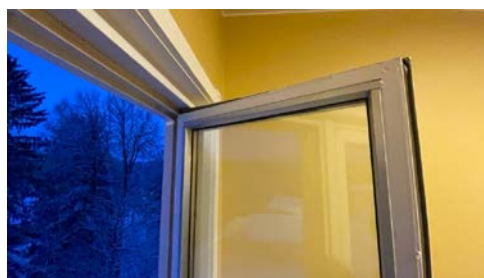
- Andre tiltak:

Vinduene fungerer godt, men vil ha dårligere isolasjonsegenskaper enn dagens nye vinduer.

Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.



Vinduer



Vinduer

### TG 2 Vindu i stua

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Fastkarm tre-vindu med trelags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid, og det er påvist slitasje og sprekker i treverket.

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utskifting ved ytterligere forringelse, for å unngå redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.



stuevindu

## 1 TO 1 Dører

### Beskrivelse

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

## 1 TO 2 Balkongdør

### Beskrivelse

Balkongdør enkel utadslående med tolags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Døren fungerer, men vil ha dårligere tetthets- og isolasjonsegenskaper enn dagens dører. Det bør vurderes utskifting for å unngå økt varmetap og redusert komfort. TG2 er gitt på grunn av alder.



balkongdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong i betong, fliser på gulvet. Rekkverk av tre med plater, høyde 92 cm. søyler på hver side i fronten. Sluk i ytre hjørnet mot kjøkkenet. Det er ikke kjent om det er membran på gulvet. Areal 9,0 m2 og vender mot vest-nordvest. Elektrisk markise med fjernkontroll, stikkontakt på veggen. Vegg mot stue og kjøkken med trekledning, skillevegg mot nabo i malt betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet var i store deler snødekket og ikke det er ikke undersøkt alle fliser. Plater på rekkverket er noe løse, håndløper av tre buler opp mot nabo.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke alle fliser på balkonggulvet når snøen er borte og kontrollere fall til sluk, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring.

Plater på rekkverket bør festes, og håndløperen av tre bør rettes opp mot nabo for å sikre stabilitet og redusere risiko for personskafe eller ytterligere forringelse av konstruksjonen.



balkong



balkong

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

Vegger av malte plater og malte betongvegger, malt miljøstrie. Brystningspanel i soverommet. Kjøkkenvegger er nymalte.

Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,40 m.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

# Tilstandsrapport



overflater



overflater



overflater



overflater

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 10 mm i stua og 28 mm i entréen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte glatte innerdører. Skyvedør mellom stue og gang samt stue og kjøkkenet.



innerdør

## VÅTROM

## 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

I henhold til tidligere salgsoppgaver: Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon. Oppusset av tidligere eier som var rørlegger. Videre overflatebehandlet i 2021 med flis på flis og ny innredning foruten servantskap som er fra 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 4. ETASJE > BAD

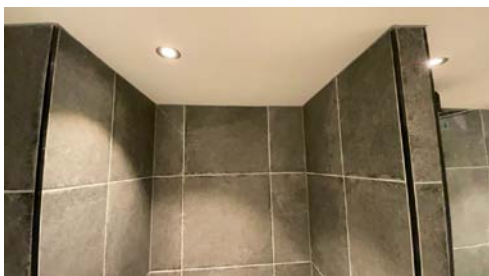
### 1G1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

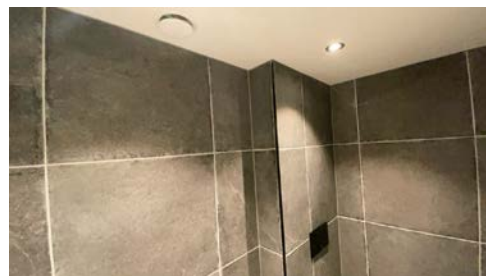
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 60x60 fliser. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 1988

Kilde: Eier



vegger og himling



vegger og himling

## 4. ETASJE > BAD

### 1G2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabel med 60x60 fliser og småformat i dusjsonen, og det er målt ca 17 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig fall etter preaksepterte ytelser i byggeforskrifter fra 2017. Det er registrert bom under fliser og under deler av fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og eventuelt utbedres bom under fliser for å sikre god drenering og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende fall og bom under fliser kan føre til oppsamling av vann, lekkasjer og fuktskader over tid.

# Tilstandsrapport



Bad gulv

## 4. ETASJE > BAD

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk hvor det er et hjelpesluk i dusjen som renner til hovedsluket under badekaret, hovedsluket er fra byggeåret 1988. Det er ukjent type membran.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Hovedsluket ligger under badekaret som ble flyttet frem under befaringen. Man kan ikke se i sluket hvilken type membran som er benyttet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran om mulig, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membrantype er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, spesielt siden både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.



sluk, membran og tettesjikt



sluk, membran og tettesjikt

## 4. ETASJE > BAD

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har dobbel servant med ettgreps kran og skuffer under, speil med innebygget lys på baksiden. Vegghengt toalett med skjult sisterner, svingbare dusjvegger av glass, badekar, opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller inspeksjonsluke. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.



Ventilasjon



Ventilasjon

## 4. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktviss stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Hulltaging og fuktsøk

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, ettgreps nostalgi kjøkkenkran i messing. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt under overskap, laminatplate mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling/malt plate i skråtaket.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert vannstoppesystem

##### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres vannstoppesystem og komfyrvakt for å ivareta krav til sikkerhet og redusere risiko for vannskader og brann. Manglende installasjon kan medføre økt fare for følgeskader ved lekkasje eller branntilløp.



Kjøkken



Kjøkken

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator hette som er tilkoblet gårdens avtrekksanlegg, kun justering av luftstrøm på hetten.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør vannledninger med koblingskap. 2 x stoppekraner samt vannmåler bak luke v/wc.

Årstill: 1988

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.



Vannledninger



Vannledninger

### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget. Avtrekksventiler i våtrom. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.



Ventilasjon

## 1 TG 1U Varmesentral

### Beskrivelse

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

## 1 TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Radiatorer som varmekilder under vinduer. I april 2024 ble det montert nye radiatormålere og utført kontroll av vannmålere i regi av borettslaget.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget bør overvåkes jevnlig.

Konsekvensen av alder og slitasje er økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer, noe som kan føre til redusert oppvarmingseffekt eller vannskader.



vannbårent varmeanlegg



vannbårent varmeanlegg

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringskapp er plassert ute i oppgangen. Sikringskappet har automatsikringer med jordfeilsbryter, det er et nyere sikringselement med jordfeilsbryter. Oppvarming på badet med varmekabel. Det er skjult elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1988 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renoveret fra sikringskapp og til punktene i leiligheten**

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

**Ja Nåværende eier presiserer at denne opplysningen er basert på informasjon fra tidligere eier. Jeg har selv ikke utført noen elektriske arbeider i leiligheten.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Fra tidligere salgsoppgaver:**

**Oppdrageringer i leiligheten 2020:**

**Oppgraderinger på det elektriske anlegget;**

**Nye stikkontakter i alle rom**

**Nye brytere og dimmere**

**Nye ledninger til stue og kjøkken i det skjulte røranlegget**

**Nye lamper i hele boligen utenom bad**

**Nye jordfeilautomater i sikringskapp**

**Ny kurs til platetopp.**

**Det henvises i tidligere salgsoppgave til fremlagt samsvarserklæring, denne er ikke fremlagt under dagens befaring.**

**For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskapp

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt. Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rekkverk på terrasse er målt til 0,94 m som er under kravet i Tek17.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter. Hvis avstanden til bakken er mer enn 10 m er kravet til høyde 1,2 m.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til minimum 1,0 m for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, noe som kan medføre personskaade.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

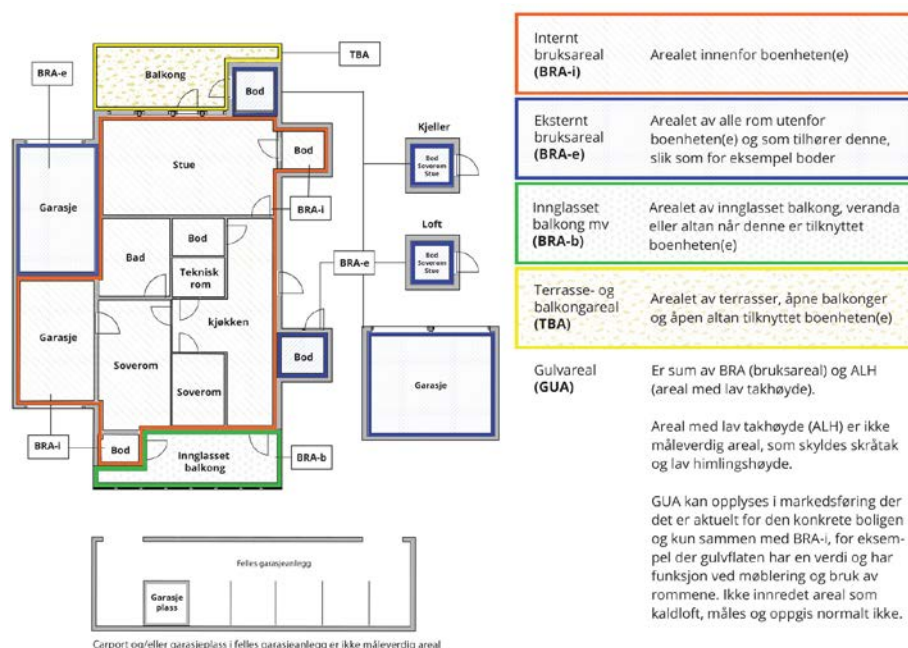
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. Etasje	96			96	9		96
Loft		4		4		3	7
Andre etasjer		2		2			2
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>6</b>			<b>9</b>	<b>3</b>	<b>105</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad		
Loft		Bod eksternt	
Andre etasjer		Bod i utvendig hus	

### Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er 9 m<sup>2</sup>  
Bod eksternt på loft er 4 m<sup>2</sup>  
Bod eksternt utvendig er 2 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Bad og vaskerom er sammenslått og det er tettet dør fra vaskerom til kjøkkenet.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under Tilbygg/modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Awo Ahmed Mohamed Madar	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	112		0	54679.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjørn Bondes vei 155

### Hjemmelshaver

Søndre Åsgården Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG	948807661		OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Madar Awo Ahmed Mohamed

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

235

### Kommentar

Felleskostnader er per idag kr xxx per måned

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er sentralt beliggende i et veletablert boligområde med kort vei til flere barnehager og skoler i alle trinn. Videre har du kort avstand til offentlig kommunikasjon, bilfri gangvei til togstasjon, 3 nærbutikker innen relativt kort avstand, barneskoler, ungdomsskoler og andre fritidstilbud, gjør borettslagets beliggenhet trygg og barnevennlig.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2534 Vedtatt: 28.04.1981, Formål: Annet veiareal, Måle- og avstandslinje  
V260381 Vedtatt: 26.03.1981, Formål: Annet veiareal  
V250681N2 Vedtatt: 25.06.1981, Formål: Annet veiareal, Barnehage m.tilh.anlegg  
S-2706 Vedtatt: 23.02.1984, Formål: Jordbruk  
S-2557 Vedtatt: 31.07.1981, Formål: Annet veiareal, Friområde/park  
V011281N3 Vedtatt: 01.12.1981, Formål: Annet veiareal, Barnehage m.tilh.anlegg, Forretning m.tilh.anlegg, Måle- og avstandslinje  
V270999 Vedtatt: 27.09.1999, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Byggegrense, Bygningens plassering i beb.plan, Grense for bebyggelse, Inn-/utkjøring, Måle- og avstandslinje  
V030590 Vedtatt: 03.05.1990, Formål: Bolig m.tilh. anlegg  
S-4279 Vedtatt: 28.11.2006, Formål: Offentlig/allmennyttig

### Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 54 679,1 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.  
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.  
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.  
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Individuell avregning for varme og varmtvann

Parkering på felles p-plass reservert for borettslaget.

Borettslaget planlegger større vedlikeholdsarbeid og har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan, kontakt borettslaget eller megler for mer informasjon.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86139296			

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.02.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	18.03.2026	Lagt til opplysninger fra eier om tidligere elektriske arbeider

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH6214>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02260070 . Vår ref.: 0503-1-4022

Dato: 23.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Søndre Åsgården borettslag  
Organisasjonsnr: 948807661  
Andelseier: Madar, Awo Ahmed Mohamed  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 4022  
Adresse: Bjørn Bondes Vei 155, 1253 OSLO  
Andelsnummer: 235  
Gnr. 191  
Bnr. 112

Borettsinnskudd: Kr. 202 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

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

Garasjer følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasje plass. Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det kan ikke noteres noe som helst pantekrav knyttet til garasjeobjektet via OBOS. Så vel megler som avdeling forkjøp må være oppmerksom på at garasjen må overføres i forbindelse med salg. De som er interessert i å kjøpe/selge garasje kan henvende seg til styret.

Borettslaget planlegger større vedlikeholdsarbeid og har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan Energiavregning: Ja (varmeregnskap leveres av Ista med avregning pr 01.07.) Individuell avregning for varme og varmtvann Andre eventuelle merknader: - Retningslinjer for påbygg Det er utarbeidet en samlet plan for utbygging. Informasjon om utbyggingsmuligheter kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. - Kjøkkenventilator er andelseiers ansvar. VIKTIG informasjon vedr. andel 128, leil 1128, Nordåsveien 148. På dette objektet ble det i 2023/24 oppført et tilbygg med diverse mangler som andelseier/tiltakshaver ikke har utbedret etter pålegg fra borettslaget. På samme objekt er det i videre oppført en plattig som hverken er omsøkt eller godkjent av styret, og som er pålagt fjernet innen 1.5.2025. Felleskostnader Kat1 og Kat12 (tilbygg) øker med 5% fra 1.1.26 av. Fra 1.1.26 av reduseres akto-betaling for varme og varmtvann med 15% for de fleste leilighetene. Samtidig økes den for enkelte leiligheter med høyt forbruk og etterslep.

### Selskapets totale lån og vilkår:

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

Restsaldo 700 116,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2030  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207953083  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,54%  
Restsaldo 689 936,00  
Innfrielsesdato: 30.07.2031  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 907,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppv/v.vann	1 155,00	
Trappevask v/firma	100,00	
Kabel-tv/kollektiv bredbånd	523,00	
Felleskostnader	5 129,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 834,-  
Fradragsberettigede kostnader: 644,-  
Annen formue: 35 014,-  
Gjeld: 6 149,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenummer: 98207919527  
Restsaldo: 3 012,88  
Kapitalkostnader: 59,55  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98207953083  
Restsaldo: 2 967,10  
Kapitalkostnader: 53,17  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 979,98,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

#### **Kontaktinformasjon:**

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

#### **Annen informasjon:**

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

#### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto: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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Tore Beitveit, e-post: [sondreasgarden@styrerommet.no](mailto:sondreasgarden@styrerommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

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

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

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

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

#### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

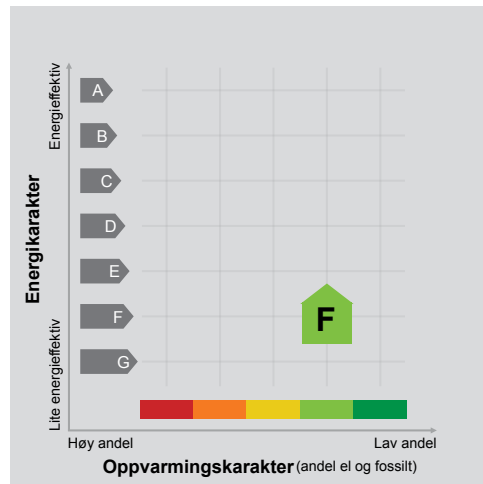
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81003858
Merkenummer	Energiattest-2025-218457
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

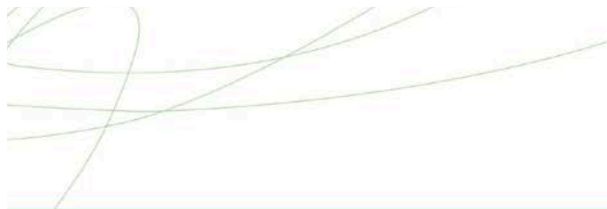
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://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.

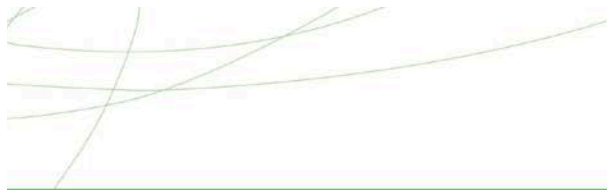
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**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.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1986

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 100

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

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/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bjørn Bondes vei 75	81003858	H0401	0	0	244
Bjørn Bondes vei 5	81003874	H0401	0	0	227
Bjørn Bondes vei 11	81003882	H0401	0	0	219
Bjørn Bondes vei 13	81003882	H0401	0	0	217
Bjørn Bondes vei 77	81003858	H0401	0	0	246
Bjørn Bondes vei 155	81003866	H0402	0	0	235

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	44 m <sup>2</sup>
Areal tak	97 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	97 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	100 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	232 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	191,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)

Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

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

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	111,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,9 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,1 kWh/år
Teknisk utstyr	17,0 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
<b>Totalt NettoEnergibehov</b>	<b>178,2 kWh/år</b>

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 464 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	210,97 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 657 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	210,97 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 464 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
<b>Totalt</b>	<b>0 kWh/år</b>

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 807 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	16 657 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
<b>Totalt</b>	<b>20 464 kWh/år</b>

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %
--------------------------------------	--------

## VEDTEKTER

for Søndre Åsgården Borettslag org nr 948807661  
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 14.06.2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 22.04.2013, 28.04.2020, 6.4.2022, 26.04.2024 og 09.04.2025

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

a) Følgende leiligheter; nr. 1021 (2-roms), 1031 (4-roms), 1033 (4-roms) og 1034 (2-roms) er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet og kalles spesialleiligheter.

Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i en ordinær bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

#### **4. Borett og overlating av bruk**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

##### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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



#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

#### **4-4 Påbygging/ombygging**

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet 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, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer.

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

*Vedtatt 26.01.89*

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

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

## **1. HENSIKT**

- 1.1 Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Beboere skal vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
- 1.2 Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.
- 1.3 Husordensreglene kommer i tillegg til Borettsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er vedtatt i generalforsamling.

## **2. RO**

- 2.1 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.
- 2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
- 2.3 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal på hverdager og lørdager være avsluttet innen kl. 21.00, og er ikke tillatt på søndager og helligdager.
- 2.4 Utgangsdører i blokker og dører til fellesboder og loft skal alltid holdes låst.

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

### 3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

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

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

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

Følgende endringer skal godkjennes av styret:

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

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

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

3.5 Oppvask- og vaskemaskin skal bare kobles til kaldtvannskran.

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

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

- 3.8 Andelseier som disponerer hageparsell, kan når tillatelse er innhentet skriftlig fra styret og berørte naboer, etablere gjerde, hekker og trær. Det er ikke tillatt å utvide grensene for sitt uteareal utover det som tidligere er bestemt. Det er heller ikke tillatt å sette opp faste installasjoner utenfor tomt uten at skriftlig tillatelse fra styret er innhentet. Den enkelte borettslagers plikter selv å holde rede for hvor grensene for sine utearealer går.
- 3.9 Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde leilighetens utenomhusarealer. Følgende retningslinjer gjelder:
- Høyde for hekker i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke overstige 2 meter.
  - Trær i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke være høyere enn etasjeskillet mellom 1 og 2. etasje, en maksimal høyde på 2 meter og 50 centimeter.
  - Høyden for hekker i hageparseller til rekkehus skal ikke overstige 2 meter.
  - Trær i hageparseller til rekkehus, med unntak av furutrær, skal ikke være høyere enn opp til husets takrenne, maksimalt 5 meter.
  - Gjerder skal ikke være høyere enn 90 cm.
  - Hagen skal ikke brukes som lagringsplass for skrot. Styret kan gi pålegg om nødvendig vedlikehold og utbedringer.
- 3.10 I vinterhalvåret skal man ikke slå av samtlige radiatorer samtidig.
- 3.11 Ved vannskader eller andre skader skal andelseieren umiddelbart melde skaden til styret.
- 3.12 Avfallscontainerne i søppelbodene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander skal kastes i egne beholdere for dette formålet. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelbodene. Nærmeste gjenbruksstasjon for levering av større avfall er Grønmo gjenbruksstasjon.
- 3.13 Det er ikke tillatt å grille med ved eller kull på verandaer og balkonger. Brannsikkerhet skal ivaretas.
- 3.14 Postkasser og ringeklokker skal fremstå med et helhetlig uttrykk og det skal bare benyttes skilt i samsvar med retningslinjer fra styret.
- 3.15 Parabolantennene og andre typer TV-antennene er ikke tillatt å montere på balkonger, på vegger, i haver eller i borettslagets fellesarealer.
- 3.16 Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av lovpålagt brannvernustyr til alle boenheter. Brannvernustyr (røykvarsler og pulverapparater) er utlevert til alle andeler. Andelseier er pliktig til å montere utlevert brannvernustyr i egen bolig, samt å påse at dette holdes i orden. Andelseier plikter overfor borettslaget å vise frem brannvernustyret til periodisk kontroll. Brannvernustyret som borettslaget har anskaffet skal følge boligen ved overdragelse/salg av boligen.
- 3.17 Ved eierskifte, plikter den som selger boligen å bestille avlesning av målere for varme og varmtvann. Avlesning skal skje på overtakelsesdato.

#### 4. DYREHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

#### 5. KJØRING/PARKERING

- 5.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt: Spesielt nødvendig kjøring, legebesøk, besøk av uføre og transport av spesielt tunge kolli. Kjøretøy må fjernes umiddelbart og maks. 15 min. etter oppdrag.
- 5.2 Parkering av motorkjøretøyer i egen hage, boder eller inngangsparti er ikke tillatt.
- 5.3 Ved nødvendig kjøring, bruk gangfart av hensyn til lekende barn. (Gangfart er maks. 10 km/t.). Det er forbudt å la motoren gå på tomgang i borettslagets område.
- 5.4 Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av bilvrak og annet søppel. Parkering av uregistrert kjøretøy er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra styret.
- 5.5 Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøyer er ikke tillatt på parkeringsplasser, på fellesområder eller på andelseiers tomt.
- 5.6 Det er montert felles infrastruktur for lading av elbil i garasjer som håndterer laststyring slik at alle som ønsker å lade får lade uten at strømmettet overbelastes. Det er ikke tillatt å lade elbil i garasjer på annen måte enn ved bruk av «smarte» Zaptec-ladere som er koblet til felles infrastruktur. Styret skal involveres når private ladestasjoner skal monteres og montering skal kun utføres av elektromontør som borettslaget har serviceavtale med.

## 6. DIVERSE

- 6.1 Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan løses på den måten gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.
- 6.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet. Det samme gjelder anonyme henvendelser.

## 7. ENDRINGER OG TOLKNINGER

- 7.1 Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endringer av reglene må sendes styret innen den frist som styret setter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.
- 7.2 Styret gis fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i disse husordensregler. Dette være seg skrivefeil og setningsoppbygging, slik at dokumentet får en helhetlig profil. Dette forutsatt at intensjonen i punktene ikke endres.

## SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

### ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som holder \_\_\_\_ hund(er) \_\_\_\_ katt(er) \_\_\_\_ andre husdyr\* forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1.

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

2.

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

3.

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

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

Oslo, den .....

.....  
andelseier

.....  
Adresse

.....  
leilighetsnummer

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

L E I E A V T A L E  
FOR GARASJE I SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Utleier: Søndre Åsgården Borettslag

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

§ 1 - Bruken av garasjer

Garasjen skal brukes til bilparkering.

§ 2 - Leiesummen

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

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

§ 3 - Leieforholdets varighet

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

§ 4 - Fremleie

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

#### § 5 - Leierens plikter

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

#### § 6

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

Oslo,

\_\_\_\_\_  
Andelseier/Andelseierne

\_\_\_\_\_  
Borettslaget v/OBOS



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 503  
SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 9. april kl. 18:00 og lukker 12. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/503>

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

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Tore Beitveit leder møtet.

Forslag til vedtak

Tore Beitveit er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

David Toresen og Helena Breime er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

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

---

Sak 5

## Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 7

## Vedtektsendring - vedlikehold radiatorer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

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

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

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Beitveit

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

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aurora Thyvold Cody

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

- Nina Horten Skryseth

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

### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helen Akrai

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

- Nina Kristoffersen

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

### Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

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

---

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tore Beitveit

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

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Horten Skryseth
-

# Styrets årsrapport

## 1. Innledning

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

Styret har siden årsmøtet i april bestått av:

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

Varamedlemmer:

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

Tore Beitveit representerte borettslaget som delegat ved OBOS' generalforsamling.

## 2. Styrets arbeid

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

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

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

### Utført vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Økonomisk oversikt

**Kommentarer til årsregnskapet:**

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

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

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

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

Resultatet etter finanskostnader ble negativt med kr 2 723 500.

**Budsjett 2025:**

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

Det ventes ytterligere økning i forsikrings- og kommunale kostnader.

### 4. Framtidsplaner

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



Til generalforsamlingen i Søndre Åsgården Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Søndre Åsgården Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>8 276 491</b>	<b>7 905 229</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 701 452	233 632
Tilbakeføring av avskrivning	16	279 205	305 873
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-55 900	-38 588
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-209 898	-206 042
Innsk. øremerk. bankkto		-243 471	-159 437
Uttak øremerk. bankkto		192 468	235 823
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 739 048</b>	<b>371 262</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 537 443</b>	<b>8 276 491</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		741 916	2 060 782
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		133 192	0
Skyldige offentlige avgifter	23	54 071	48 084
Påløpte renter		555	9 871
Påløpte avdrag		0	17 136
Energiavregning	24	443 270	593 970
Annen kortsiktig gjeld	25	76 227	70 860
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 449 231</b>	<b>2 800 702</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

Pantstillelse	26	45 943 000	45 943 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025

Styret i Søndre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit

Helena E. Breime-husmo

Nina Horten Skryseth

David Toresen

Pål Tymer

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Diverse	-4 800
Garasje	-2 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 140 580</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 465 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 050, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 063
OBOS Prosjekt AS	-169 095
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 709
Andre konsulent honorarer, Multiconsult	-18 450
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-229 316</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-257 728
Hovedentreprenør I, Karlshusgarasjene A.S	-3 653 226
Hovedentreprenør I, Norsk Brannvern AS	-1 765 367
Oslo kommune. Plan- og bygningsetaten	-1 400

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -5 677 721**

Drift/vedlikehold bygninger	-521 695
Drift/vedlikehold VVS	-203 785
Drift/vedlikehold elektro	-1 127 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-413 781
Drift/vedlikehold brannsikring	-159 573
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 701
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-3 122

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -8 179 301**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 006 114
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-1 326 968

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 339 337****NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	231 000
---------------	---------

**SUM INNETEKTER GARASJER 231 000****SUM GARASJER 231 000****NOTE: 11****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Driftstilskudd	-60 000
----------------	---------

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

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 972
Renter av sparekonto i OBOS-banken	345 815
Kundeutbytte fra Gjensidige	86 736
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>435 523</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 15****BYGNINGER**

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

**TOMT**

Kjøpt	2 451 479	
Kjøpt 1993	500 000	
<b>SUM TOMT</b>	<b>2 951 479</b>	

Gnr.191/bnr.112 og 116.

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

**NOTE: 17**

**AKSJER OG ANDELER**

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

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

**NOTE: 18**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundeutbytte Gjensidige	11 398
Avsatt sykepenger	36 570
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>47 968</b>

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	345 787	
Nedbetalt i år	112 667	
		-841 546

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 150 000	
Nedbetalt tidligere	240 671	
Nedbetalt i år	97 231	
		-812 098

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 653 644</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

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

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-40 943 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-150 872
-------------------------	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-150 872</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-25 654
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 417
----------------------------	---------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-54 071</b>
---	----------------

**NOTE: 24****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 869 348
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 869 348</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	0
Vedlikehold	682 849
Fjernvarme	1 181 560
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 864 409</b>

Uoppgjorte avregninger	-438 331
------------------------	----------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-443 270</b>
----------------------------	-----------------

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

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

**NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-76 192
Purregebyr	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-76 227</b>

**NOTE: 26****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 943 000
Pantelån	1 653 644
<b>TOTALT</b>	<b>42 596 644</b>

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

Bygninger	125 413 521
Tomt	2 951 479
<b>TOTALT</b>	<b>128 365 000</b>

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 9.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.25

Selskapsnummer: 503 Selskapsnavn: SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Tore Beitveit er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>David Toresen og Helena Breime er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av styrehonorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomitéen**

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

- For  
 Mot

**Sak 7 Vedtektsendring - vedlikehold radiatorer**

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

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Tore Beitveit

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Aurora Thyvold Cody  
 Nina Horten Skryseth

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Helen Akrai  
 Nina Kristoffersen

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

- Daniel Göransson  
 Mohammad Hossein Sabouri  
 Sigrid-Helen Lucassen

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Tore Beitveit

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Nina Horten Skryseth



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Søndre Åsgården Borettslag

Organisasjonsnummer: 948807661

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Tore Beitveit foreslås som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Tore Beitveit er valgt som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

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

### Styrets innstilling

Nina Horten Skryseth og Morten Husmo foreslås som protokollvitner.

#### Forslag til vedtak:

Nina Horten Skryseth og Morten Husmo er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

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

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

#### 5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 465.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 465.000

✓ Forslaget ble vedtatt

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

#### 6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

#### 7. Forslag om å endre vedtekter angående antall styremedlemmer

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

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

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

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

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

#### Forslag til vedtak:

Vedtektenes §8-1, første ledd, endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer."

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

### Bakgrunn:

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

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

### 4-4 Påbygging/ombygging

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 9. Valg av tillitsvalgte

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som leder foreslås:

Tore Beitveit                      Nordåsveien 96

#### B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pål Tymer                              Bjørn Bondes vei 13

Nina Horten Skyrseth              Bjørn Bondes vei 157

#### Som styremedlemmer foreslås:

Helena Breime Husmo              Bjørn Bondes vei 73

David Toresen                        Bjørn Bondes vei 111

#### C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Mohammad H. Sabouri          Bjørn Bondes vei 13

2. Nina Kristoffersen                Nordåsveien 134

3. Marie-Pierre G.N. Broto        Nordåsveien 116

#### D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Beitveit                        Nordåsveien 96

#### E. Som valgkomité foreslås:

Sigrid-Helen Lucassen              Nordåsveien 114

Daniel Prashar Gjøranson          Bjørn Bondes vei 155

Ragnhild Viig Nielsen                Bjørn Bondes vei 155

Dato 16.mars 2024

Valgkomiteen for Søndre Åsgården Borettslag

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

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tore Beitveit (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Beitveit

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Helena Breime Husmo (57 stemmer)

David Toresen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Helena Breime Husmo

David Toresen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Marie-Pierre G.N. Broto (56 stemmer)

Nina Kristoffersen (54 stemmer)

Mohammad H. Sabouri (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marie-Pierre G.N. Broto

Nina Kristoffersen

Mohammad H. Sabouri

**Valgkomiteen (1 år)**

Følgende ble valgt:

Daniel Prashar Gjøranson (54 stemmer)

Sigrid-Helen Lucassen (55 stemmer)

Ragnhild Viig Nielsen (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Daniel Prashar Gjøranson

Sigrid-Helen Lucassen

Ragnhild Viig Nielsen

## 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tore Beitveit (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Beitveit

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Nina Horten Skryseth (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nina Horten Skryseth





# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 503  
SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/503>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Kristoffersen og Aurora Elida Thyvold Cody er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 3

## Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

### 1) PwC Assurance AS (anbefalt)

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

### 2) BDO AS

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak 1

PwC Assurance AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag

#### Forslag til vedtak 2

BDO AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag

---

#### Sak 4

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

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

#### Gjeldende tekst

##### § 5-1 (1):

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

##### § 5-1 (2):

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

#### Foreslått ny tekst

#### § 5-1 (1):

Den enkelte andelseier skal holde boligen, tilhørende rom og utearealer i forsvarlig stand og sørge for nødvendig vedlikehold.

Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, kjøkkenventilator, porttelefon, apparater, samt innvendige flater som tapet, gulvbelegg, vegger, himlinger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

#### § 5-1 (2):

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Ved rehabilitering eller ombygging av våtrom skal andelseieren på forhånd skriftlig melde fra til styret om planlagte arbeider og hvem som skal utføre dem. Arbeidene skal utføres av fagkyndig foretak med nødvendig godkjenning.

Dersom arbeidet innebærer at brannskille mellom etasjer brytes (for eksempel ved utskifting av sluk eller inngrep i etasjeskiller), plikter andelseieren å sørge for at arbeidet prosjekteres og gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav, inkludert eventuell søknadsplikt til kommunen.

Etter ferdigstillelse skal andelseieren uten ugrunnet opphold fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og Byggebransjens våtromsnorm, inkludert eventuell trykktest av membran og samsvarserklæring.

#### Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å oppdatere vedtektene § 5-1 (1) og (2) slik at de får den foreslåtte ordlyden ovenfor.

Endringen trer i kraft fra registrering i oppdatert vedtektsdokument.

#### Forslag til vedtak

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

---

#### Sak 5

### Endring av husordensreglene: nytt punkt om rehabilitering av våtrom

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

#### Gjeldende tekst (utdrag fra punkt 3.3)

Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer.

#### Foreslått endring

Setningen ovenfor strykes.

I stedet innføres et nytt punkt 3.18 i kapittel 3:

### **3.18 Rehabilitering og dokumentasjon av våtrom**

Ved rehabilitering eller ombygging av våtrom skal andelseieren på forhånd skriftlig melde fra til styret om planlagte arbeider og hvem som skal utføre dem.

Arbeidene skal utføres av fagkyndig foretak med nødvendig godkjenning.

Dersom arbeidet innebærer at brannskille mellom etasjer brytes (for eksempel ved utskifting av sluk eller inngrep i etasjeskiller), plikter andelseieren å sørge for at arbeidet prosjekteres og gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav, inkludert eventuell søknadsplicht til kommunen.

Etter ferdigstilling skal andelseieren uten ugrunnet opphold fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og Byggebransjens våtromsnorm, inkludert eventuell trykktest av membran og samsvarserklæring.

### **Styrets innstilling**

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

### **Forslag til vedtak**

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

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.10.25

Selskapsnummer: 503 Selskapsnavn: SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nina Kristoffersen og Aurora Elida Thyvold Cody er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av ny revisor</b></p> <p>Hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> PwC Assurance AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag</p> <p><input type="checkbox"/> BDO AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag</p>

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

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

For

Mot

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

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

For

Mot

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948807661

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Nina Kristoffersen og Aurora Elida Thyvold Cody er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Valg av ny revisor

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

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

### 1) PwC Assurance AS (anbefalt)

Estimert årlig pris                      kr 16.245

Oppstartskostnad (år 1)                kr.        0

Totalt første år                         kr 16.245

### 2) BDO AS

Estimert årlig pris                        kr 25.222

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

##### Forslag til vedtak 1:

PwC Assurance AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag

✓ Forslaget ble vedtatt

##### Forslag til vedtak 2:

BDO AS velges som ny revisor for Søndre Åsgården borettslag

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 64

Antall stemmer for vedtak 2: 0

Antall blanke stemmer: 13

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

#### Gjeldende tekst

##### § 5-1 (1):

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

##### § 5-1 (2):

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som

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

#### Foreslått ny tekst

##### § 5-1 (1):

Den enkelte andelseier skal holde boligen, tilhørende rom og utearealer i forsvarlig stand og sørge for nødvendig vedlikehold.

Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, kjøkkenventilator, porttelefon, apparater, samt innvendige flater som tapet, gulvbelegg, vegger, himlinger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

##### § 5-1 (2):

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Ved rehabilitering eller ombygging av våtrom skal andelseieren på forhånd skriftlig melde fra til styret om planlagte arbeider og hvem som skal utføre dem. Arbeidene skal utføres av fagkyndig foretak med nødvendig godkjenning.

Dersom arbeidet innebærer at brannskille mellom etasjer brytes (for eksempel ved utskifting av sluk eller inngrep i etasjeskiller), plikter andelseieren å sørge for at arbeidet prosjekteres og gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav, inkludert eventuell søknadsplicht til kommunen.

Etter ferdigstillelse skal andelseieren uten ugrunnet opphold fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og Byggebransjens våtromsnorm, inkludert eventuell trykktest av membran og samsvarserklæring.

#### Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å oppdatere vedtektene § 5-1 (1) og (2) slik at de får den foreslåtte ordlyden ovenfor.

Endringen trer i kraft fra registrering i oppdatert vedtektsdokument.

#### Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

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

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

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

#### Gjeldende tekst (utdrag fra punkt 3.3)

Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer.

#### Foreslått endring

Setningen ovenfor strykes.

I stedet innføres et nytt punkt 3.18 i kapittel 3:

#### 3.18 Rehabilitering og dokumentasjon av våtrom

Ved rehabilitering eller ombygging av våtrom skal andelseieren på forhånd skriftlig melde fra til styret om planlagte arbeider og hvem som skal utføre dem.

Arbeidene skal utføres av fagkyndig foretak med nødvendig godkjenning.

Dersom arbeidet innebærer at brannskille mellom etasjer brytes (for eksempel ved utskifting av sluk eller inngrep i etasjeskiller), plikter andelseieren å sørge for at arbeidet prosjekteres og gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens krav, inkludert eventuell søknadsplikt til kommunen.

Etter ferdigstilling skal andelseieren uten ugrunnet opphold fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og Byggebransjens våtromsnorm, inkludert eventuell trykktest av membran og samsvarserklæring.

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

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

Endringen trer i kraft fra registrering i oppdatert husordensregeldokument.

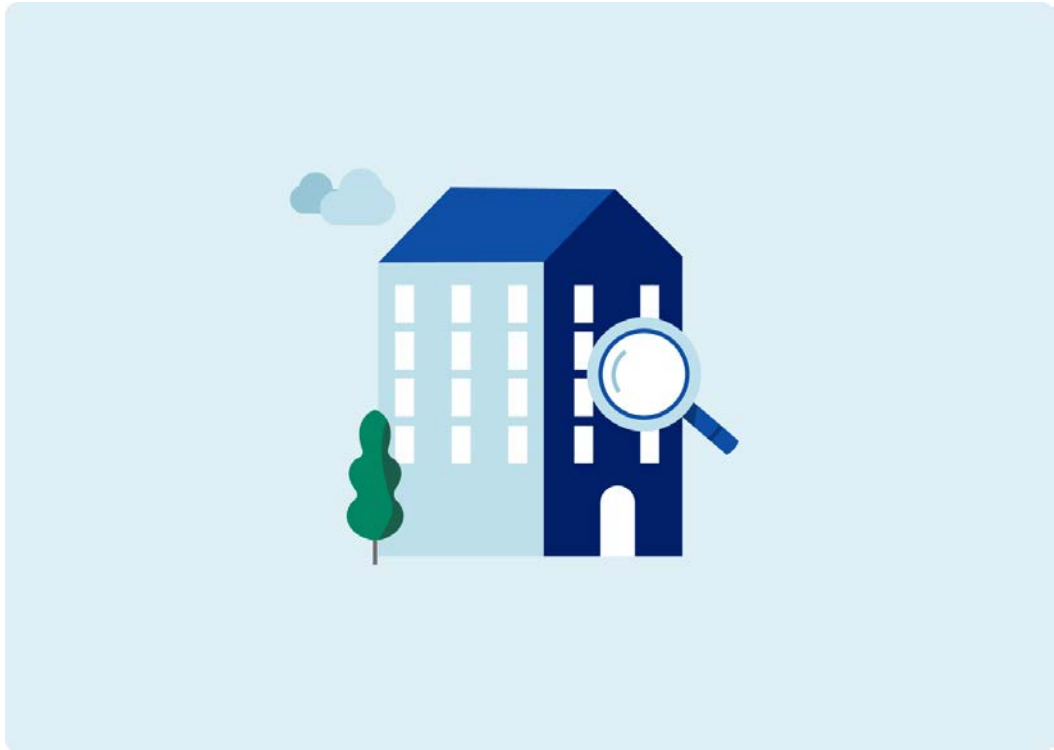
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



# Vedlikeholdsplan

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

12. januar 2025

Laget av styret

## Vegger og fasader

● God

### Fasader blokker

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

### Fasader rekkehus

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

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

### Grunnmur

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



Grunnmur med knoteplast



Fasade på boligblokk



Plateledning på balkonger i boligblokk



Plateledning på rekkehusene

Nyttig informasjon

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

## Vinduer, dører og porter

● Redusert

### Vinduer og balkongdører

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

### Ytterdører

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

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

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



Vindu fra byggeår i blokk



Vindu fra byggeår



Brannklassifisert inngangsdør i blokk



Inngangsdør i rekkehus

## Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetrårn

● God

### Balkonger

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

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

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

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

### Terrasser

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



Balkonger i boligblokk



Avrenning i balkongdekke



Balkong rekkehus



Markterrasse i befart leilighet

#### Nyttig informasjon

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

## Tak, torg og takterrasser

● Redusert

### Hovedtak

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

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

### Balkongtak

Det er ikke registrert balkongtak i boligselskapet.

### Torg og tak under terreng

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

### Takterrasser

Det er ikke registrert takterrasser i boligselskapet.



Tak på boligblokk



Oversiktsbilde over tak på rekkehus



Takstein på avfallsrom



Tak på garasje

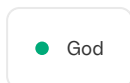
### Nyttig informasjon

#### Info om forsikringen i Gjensidige

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

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

## Takluker, overlys og takvinduer



### Takluker

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

### Overlys

Det ble ikke registret overlys i boligselskapet.

### Takvinduer

Det ble ikke registret overlys i boligselskapet.

## Overflater (vegger, himlinger og gulv)

● God

### Inngangspartier og trapperom

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

### Bodarealer

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

### Fellesgarasjer

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

### Utleielokaler, fellesvaskerier, styrerom o.l.

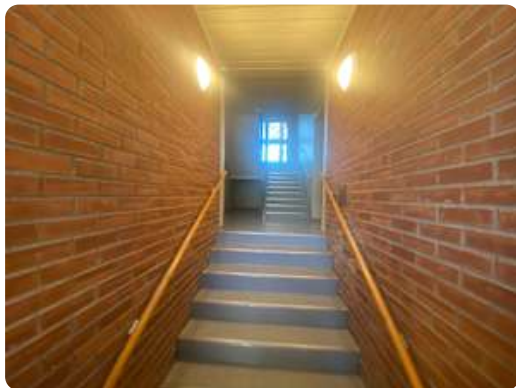
Det er egne rom for styret, vaktmester og annen lagring i kjeller i boligblokkene med egen adkomst fra terreng. Befart styrerom var i god stand, ingen tiltak nødvendig.



Garasjer



Bodareal



Trapperom



Inngangsparti

## Innvendige trapper

● God

### Trapper og repos

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

### Rekkverk og håndløper

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

### Kontrastmerking av trappeneser

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



Trappeløp i boligblokk



Kontrastmerking



Rekkverk og håndløper på begge sider



Trappeløp

## Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

● God

### Postkasser

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



Postkasser i boligblokk

## Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

● Redusert

### Varmtvannsberedere og beredersentraler

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

### Varme-/fjernvarmeanlegg

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

### Snøsmeltesystemer

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



Varmeanlegg



Myke stålrør nedstøpt i radiator



Varmerør i rekkehus



Radiator i fellesareal

Nyttig informasjon

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

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

**Mai 2023 - Arild Kristiseter:**

**Overgang til El som hovedenergikilde.**

Status:

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

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

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

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

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

**Januar 2024: Arild Kristiseter**

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

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

I denne ligger det premisser for vedlikehold av rørsystem

## Rør for vann, avløp og takvann

● Alvorlig

### Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

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

### Vann- og avløpsrør og takvannsledløp inne i bygninger

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



Nedløpsrør



Avløpsrør under kjøkkenbenk



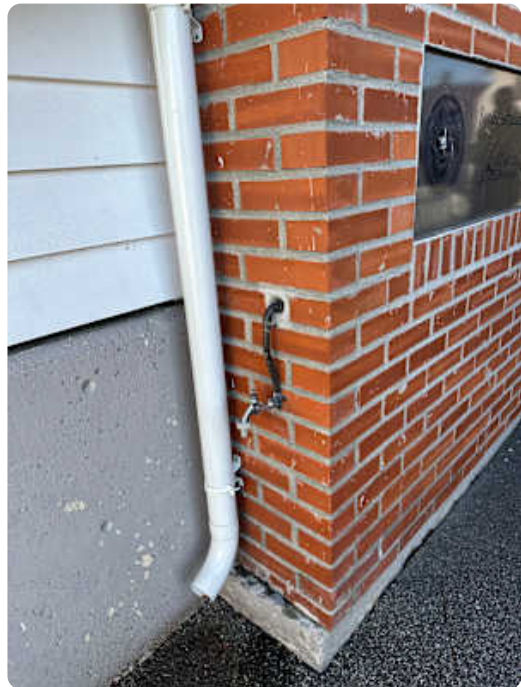
Rør på badrom



Hovedstoppekran



Utendig hovedstoppekran plassert i kum



Utekran



Stoppekraner i fellesområder



Rørisolasjon

WVS

## Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

● Alvorlig

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

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



Stoppekraner i fellesarealet

## Ventilasjon

● God

### Boligventilasjon

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

### Ventilasjon i fellesområder

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

### Rutine for rengjøring

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



Ventil i vindu



Kanal til ventilator



Ventilasjon fellesområder



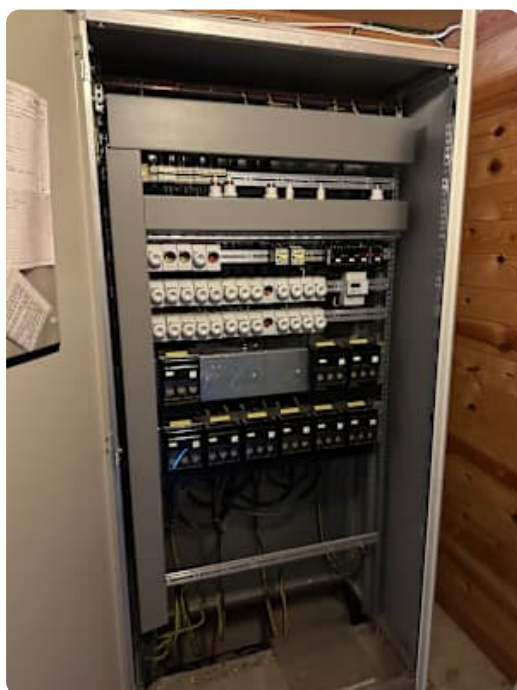
Ventil på badrom i leilighet

## Inntakskabler og hovedtavler

● Redusert

### Inntakskabler og hovedtavler

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



Hovedtavle

## Stigeledninger og underfordelinger

● God

### Stigeledninger og underfordelinger

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



Underfordeling leilighet



Underfordeling/sikringsskap i rekkehus

## Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

● God

### Belysningsutstyr

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



Belysning ved avfallsrom



Lysstolper ved internvei



Belysning rundt inngangsparti



Belysning inngangsparti



Belyningsutstyr i fellesareal

#### Nyttig informasjon

##### Utfasing av lysrør

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

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

##### Tilbud fra Kolbotn Elektro AS 1.10.22:

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

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

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

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

## Lading av elbiler

● God

### Lading av elbiler

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



El - billader



Plassering av el - billadere

### Nyttig informasjon

Ladeanlegget administreres på [portal.zaptec.com](http://portal.zaptec.com)

Betalingsløsning og tilgangsstyring administreres på [portal.charge365.no](http://portal.charge365.no)

## Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

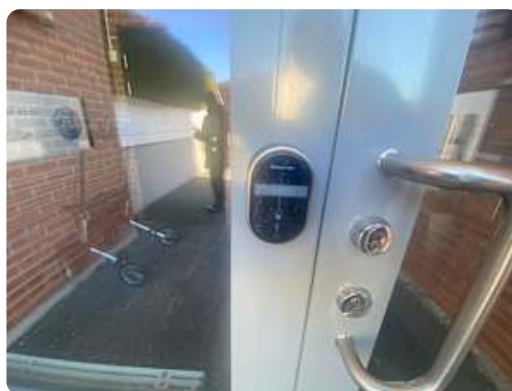
● God

### Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

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



Callingsanlegg

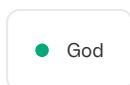


Adgangskontroll med nøkkelbrikke



Porttelefon med kamera inne i leiligheten

## TV, internett og mobilsystemer



### TV, internett og mobilsystemer

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

## Overvåkningsanlegg

● God

### Overvåkningsanlegg

Det er ikke overvåkningsanlegg i borettslaget.



Skilting av vakthold

## Overvann og drenering

● God

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

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

## Systemer for avfall og gjenvinning

● God

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



Avkastluker til søppelhus



Søppelhus innvendig

## Sosiale soner og lekeplasser

● God

### Sosiale soner

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

### Lekeplass

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



Lekeplass



Lekeplasskontroll



Sittegrupper

## Veier, parkering og bommer

● God

### Veier og parkeringsplasser

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

### Bommer og pullert

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



Internveier



Bommer

## Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

● God

### Trapper i terreng

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

### Vegetasjon

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

### Gjerder og støyskjermer

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



Garasjer



Utvendig trapp



Avfallscontainer



Gjerder i borettslaget

Vegetasjon



Internveier

## Brannslukningsutstyr

● God

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



Brannslukningsutstyr

## Brannvarsling og nødlys

● Redusert

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

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



Brannvarsling

## Brannceller og rømningsveier

● Redusert

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

### Nyttig informasjon

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

## Dører på og imot fellesområder

● Redusert

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

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

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



Leilighetsdør til boligblokk



Brannør til loft

## Piper og ildsteder

● God

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



Rekkehus med pipeløp

## Tiltak

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

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

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

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

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

## Rør og våtromsrehabilitering i blokkene

VVS · Til vurdering 2035 · Estimert 127 790 000 kr

Rør for vann, avløp og takvann

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

Se estimat under VVS-mappen.

### BYGNINGER OG OMRÅDER

#### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

## Oppgradere tertiærnett for fjernvarme

VVS · Til vurdering 2030

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Rør til radiatorer og nye radiatorer i alle boliger.

### BYGNINGER OG OMRÅDER

#### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Bjørn Bondes vei 17, oppgang Bjørn Bondes vei 19, oppgang Bjørn Bondes vei 21, oppgang Bjørn Bondes vei 23, oppgang Bjørn Bondes vei 25, oppgang Bjørn Bondes vei 27, oppgang Bjørn Bondes vei 29, oppgang Bjørn Bondes vei 31, oppgang Bjørn Bondes vei 33, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

---

## Utskifting av leilighetsdører i blokkene

Brannsikkerhet · Til vurdering 2029 · Estimat 3 000 000 kr

Dører på og imot fellesområder

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

### BYGNINGER OG OMRÅDER

#### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

## Utskifting av vinduer og dører i hele borettslaget

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

Vinduer, dører og porter

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

### BYGNINGER OG OMRÅDER

#### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Bjørn Bondes vei 17, oppgang Bjørn Bondes vei 19, oppgang Bjørn Bondes vei 21, oppgang Bjørn Bondes vei 23, oppgang Bjørn Bondes vei 25, oppgang Bjørn Bondes vei 27, oppgang Bjørn Bondes vei 29, oppgang Bjørn Bondes vei 31, oppgang Bjørn Bondes vei 33, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 147 - 151

#### Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

#### Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

#### Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

#### Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

#### Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

#### Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

#### Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

#### Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

#### Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

## Utskifting av radiatorer og spredenett

VVS · Til vurdering 2026 · Estimert 45 610 000 kr

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

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

### BYGNINGER OG OMRÅDER

#### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Bjørn Bondes vei 17, oppgang Bjørn Bondes vei 19, oppgang Bjørn Bondes vei 21, oppgang Bjørn Bondes vei 23, oppgang Bjørn Bondes vei 25, oppgang Bjørn Bondes vei 27, oppgang Bjørn Bondes vei 29, oppgang Bjørn Bondes vei 31, oppgang Bjørn Bondes vei 33, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 147 - 151

#### Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

#### Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

#### Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

#### Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

#### Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Garasjebygg 1 i Bjørn Bondes vei, nest innerst

---

## Oppgradere alle hovedtavler til automatsikringer i blokkene.

Elektro · Pågåar 2025 · Estimat 3 500 000 kr

Inntakskabler og hovedtavler

Det er en hovedtavle per blokk.

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

### BYGNINGER OG OMRÅDER

#### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

## Utbedring av knoteplast rundt grunnmur

Uteområder · Til vurdering 2025 · Estimat 20 000 kr

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

---

## Evaluere strømkapasiteten for elbillading i garasjene

Elektro · Til vurdering 2025

Lading av elbiler

---

## Utskiftning lysarmaturer til LED i blokkene

Elektro · Pågår 2025

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Utskiftning av alle lamper med lyspærer og lysstoffrør.

Det blir montert nødlis i en lampe per etasje per oppgang.

Utskiftningen har skjedd gradvis fra 2022.

### BYGNINGER OG OMRÅDER

#### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

## Radonmåling

Bygning utvendig · Til vurdering 2025

Vegger og fasader

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

---

## Nytt hovedtavle for kraft i BBv157

Elektro · Ferdigstilt 2024

Inntakskabler og hovedtavler

### BYGNINGER OG OMRÅDER

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

---

## Asfaltering i Bjørn Bondes vei, mellom BBv 9 og 7

Uteområder · Ferdigstilt 2024

Veier, parkering og bommer

Tas i forlengelsen av asfalteringen som Hafslund Celsio må utføre.

Det kommer noe i tillegg i gangveien mellom BBv 17 og 151

---

## Utbedre TG1-avvik fra NEK 400-rapport

Elektro · Til vurdering 2024

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

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

### KONTAKTER

Leverandører  
Kolbotn Elektro

---

## Bytte batterier til radiatormålere og vannmålere

VVS · Ferdigstilt 2024

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

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

I denne sammenheng må det også sjekkes om selve radiatormålerne og vannmålerne må skiftes ut.

Lurt å avvente kontrollrapport fra ISTA (pågår mai 2023) og høre om dette er et tiltak som er nødvendig å gjennomføre.

-----

Gjennomført v. ista våren 2024

KONTAKTER

Leverandører  
ista

---

## Nød- og markeringslys (TG2)

Brannsikkerhet · Pågår 2024

Brannvarsling og nødlys

Norsk Brannvern 2023: "Det er ikke montert markeringslys ut fra loft i noen av blokkene. Det manglet også markeringslys ut fra lager, styrerom etc."

Beskrivelse av tiltak: Montere markeringslys ut fra loft. Det må også monteres markeringslys ut fra lager, styrerom. Det er krav til ledelys etter BF85.

Trappeoppgangene hadde store vinduer som gav mye lys inn.

Det skal være serviceavtale på nødbelysning.

BYGNINGER OG OMRÅDER

**Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

**Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

**Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

**Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

## Teknisk vurdering - brannsikkerhet mellom rekkehus

Brannsikkerhet · Til vurdering 2024

Brannceller og rømningsveier

Vurdere om brannveggene mellom rekkehus er gode nok. Er brannsikkerheten god nok, eller må det gjøres tiltak for å sikre bedre?

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus  
Bjørn Bondes vei 147 - 151  
Nordåsveien 74 - 82, rekkehus  
Nordåsveien 84 - 92, rekkehus  
Nordåsveien 94 - 104, rekkehus  
Nordåsveien 106 - 114, rekkehus  
Nordåsveien 116 - 120, rekkehus  
Nordåsveien 122 - 128, rekkehus  
Nordåsveien 130 - 142, rekkehus  
Nordåsveien 144 - 150, rekkehus  
Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

## Utskiftning drenering, blokker

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 1 000 000 kr

Vegger og fasader

OBOS 2017: "Ut fra registrerte symptomer har eksisterende fuktsikring og drencsystem begrenset gjenværende brukstid. Det anbefales at dreneringen skiftes ut i sin helhet, og at det monteres ny fuktsikring på alle yttervegger i kjellere/underetasjer. Videre etableres det egnet kart som viser alle kummer, og hvor overvannet ledes, slik at fremtidig inspeksjon/rens kan utføres på en enkel måte. Tiltaket anbefales utført i begynnelsen av neste vedlikeholdsperiode [dvs. fra 2022]."

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang · Bjørn Bondes vei 5, oppgang · Bjørn Bondes vei 7, oppgang

**Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

**Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

**Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

## Reparere sår i puss/lecablokker

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 10 000 kr

Vegger og fasader

På generelt grunnlag anbefales det å reparere sår i puss/lecablokker slik at konstruksjonen beskyttes mot fukt og vanninnsig. Sårene repareres med egnet produkt og metode.

BYGNINGER OG OMRÅDER

**Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

**Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

**Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

**Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

## Kartlegging av skadeomfang - teglfasade på boligblokkene

Bygning utvendig · Til vurdering 2024

Vegger og fasader

OBOS 2017 anbefaler å gjennomføre en kartlegging av skadeomfanget på deler av teglfasaden som harskader påført av vannutkastene fra blomsterkassene ved balkongene. Kartleggingen gjøres etterrombygging av blomsterkasser som anbefales i annenbygningssdel i rapporten.

BYGNINGER OG OMRÅDER

**Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

**Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

**Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

## Utskifting av vinduer/balkongdører på fasader boenheter - boligblokker

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 10 930 900 kr

Vinduer, dører og porter

OBOS 2017: "Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer/balkongdører. Det er lagt til grunn 144 balkongdører og 660 vinduer. Ved utskifting ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 5% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden."

*Estimatet er 2017-tall*

### BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

## Utskifting av vinduer på fellesområder (boligblokker)

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 538 300 kr

Vinduer, dører og porter

OBOS 2017: "Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Når vinduene til boligene eventuelt skiftes, vil det være god økonomi i å ta med vinduene til oppgangene. Det vil også gi et godt helhetsinntrykk av fasaden. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer til oppgangene. Det er lagt til grunn 42 vinduer. Ved utskifting ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu."

*Estimatet er i 2017-tall*

#### BYGNINGER OG OMRÅDER

##### **Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

##### **Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

##### **Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

##### **Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

## Utskiftning av branndører til sykkelrom

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 175 200 kr

Vinduer, dører og porter

OBOS 2017: "Det anbefales utskiftning av dører til sykkelrommene i underetasjene. Vedlikehold av disse dørene vil være omfattende med nedsliping av overflatebehandlingen og rustbehandling av hele døren før døren overflatebehandles med egnet produkt og metode. Dette vil kunne utsette utskiftning med 5 - 10 år. Sett i et kost/nytteperspektiv er det bedre økonomi i å bytte dørene med nye. Dørene skiftes ut med tilsvarende produkt av tilsvarende utseende som tilfredsstillende dagens standard. Utskiftingen anbefales utført parallelt med anbefalte vinduprosjekt. Grovestimatet gjelder utskiftning av 8 dører."

*Estimatet er 2017-tall.*

#### BYGNINGER OG OMRÅDER

##### **Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

##### **Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

##### **Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

##### **Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

## Oppgradere nettverk bredbånd/TV til docsis 3.1-standarden

Tele og automatisering · Ferdigstilt 2023 · Estimat 500 000 kr

TV, internett og mobilsystemer

Oppgradering av bredbånd/TV-nettverket til docsis 3.1-standard.

**Leverandør Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk**

Multinett AS Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

**Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

**Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

**Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

**Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus**

Bjørn Bondes vei 17, oppgang Bjørn Bondes vei 19, oppgang Bjørn Bondes vei 21, oppgang Bjørn Bondes vei 23, oppgang Bjørn Bondes vei 25, oppgang Bjørn Bondes vei 27, oppgang Bjørn Bondes vei 29, oppgang Bjørn Bondes vei 31, oppgang Bjørn Bondes vei 33, oppgang

**Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 147 - 151**

**Nordåsveien 74 - 82, rekkehus**

**Nordåsveien 84 - 92, rekkehus**

**Nordåsveien 94 - 104, rekkehus**

**Nordåsveien 106 - 114, rekkehus**

**Nordåsveien 116 - 120, rekkehus**

**Nordåsveien 122 - 128, rekkehus**

**Nordåsveien 130 - 142, rekkehus**

**Nordåsveien 144 - 150, rekkehus**

**Nordåsveien 152 - 156, rekkehus**

## Utskiftning av røykdetektorer - rekkehus

Brannsikkerhet · Ferdigstilt 2023 · Estimat 500 000 kr

Brannvarsling og nødlys

Røykdetektorene er nå 10 år gamle og må skiftes ut.

I tillegg må det sørges for at antall røykdetektorer per bolig er i samsvar med lovkrav.

KONTAKTER · BYGNINGER OG OMRÅDER

Leverandør Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Norsk Brannveier Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus, Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus, Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus, Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus, Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus, Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus, Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus, Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus, Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus, Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus, Bjørn Bondes vei 147 - 151, rekkehus, Nordåsveien 74 - 82, rekkehus, Nordåsveien 84 - 92, rekkehus, Nordåsveien 94 - 104, rekkehus, Nordåsveien 106 - 114, rekkehus, Nordåsveien 116 - 120, rekkehus, Nordåsveien 122 - 128, rekkehus, Nordåsveien 130 - 142, rekkehus, Nordåsveien 144 - 150, rekkehus, Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

## AV-utstyr til styrerommet

Tele og automatisering · Ferdigstilt 2023 · Estimat 25 000 kr

TV, internett og mobilsystemer

Utskiftning av prosjekter med møteroms TV på vegg.

Krever oppussing av rommet, samt opplegg av stikkontakter.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk  
Bjørn Bondes vei 73, oppgang

## Utbedre TG2-avvik i NEK400-rapport

Elektro · Ferdigstilt 2023

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

- Elektrisk utstyr/materiell var ikke betryggende festet i BB15
- Løst stikk i ventilasjonsrom BB11
- Knekt lampe inngangsparti trapp BB7 og BB5
- Manglende deksel BB7 og BB79
- Sikring bør byttes i søppelbod utenfor 130 og 127.
- Sikringsskap må festes i søppelbod utenfor 127
- Bryter defekt og det bør monteres astrour søppelbod utenfor 99
- Løs koblingsboks søppelbod utenfor 153

KONTAKTER

Leverandører  
Kolbotn Elektro AS

## Brannceller - gjennomføringer (TG3)

Bygning innvendig · Til vurdering 2023

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Norsk Brannvern 2023: Det er flere kabelgjennomføringer som ikke er tilfredsstillende tettet fra loft og gjennom trappegang. Lagerrom i trappegang er ikke branttett.

Beskrivelse av tiltak: Tette gjennomføringer fra til trapperom. Brannsikre lagerrom i trappeganger.

Kan utføres av vaktmester med bruk av branntetningsmasse.

#### BYGNINGER OG OMRÅDER

##### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

##### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

##### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

##### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

## Alarmanlegg (TG3)

Brannsikkerhet · Pågår 2023 · Estimat 1 300 000 kr

Brannvarsling og nødlys

Norsk Brannvern 2023: Det er kun montert seriekoblede røykvarslere med display i blokkene.

Beskrivelse av tiltak: Da blokkene kun har ett trapperom som rømningsvei, og OBRE har ett sted mellom 10-15 minutters reaksjonstid, så må det kompenseres for manglende rømningsvei, som kompensasjon må det installeres ett heldekkende «kategori 2» brannalarmanlegg. Anlegget skal være godkjent innen EN-54 standard og prosjekteres etter NS3960.

#### KONTAKTER

##### Leverandører

Norsk Brannvern AS

#### BYGNINGER OG OMRÅDER

##### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

##### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

##### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

##### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

## Sikringsskap i oppganger (TG2)

Elektro · Til vurdering 2023

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Norsk Brannvern 2023: Noen av sikringsskapene i trappegangene stod åpne.

Tiltak: Sikringsskapene skal være lukket og tette for å hindre røyk- og brannspredning ved en brann. Skapene må ordnes slik at de er lukket

20.6. Lars låser sikringsskap som står åpne - ny rutine. Nina bestiller noen nøkler.

---

## Røykutluftning (TG2)

Bygning innvendig · Til vurdering 2023

Innvendige trapper

Norsk Brannvern 2023: Vinduer som kan åpnes i trappegang mangler vrider for åpning.

Tiltak: Sørge for at det blir montert vrider (barnesikre)

---

## Parken: bytte ut grus med bark

Uteområder · Ferdigstilt 2023 · Estimat 200 000 kr

Sosiale soner og lekeplasser

Tømmerstokkene rundt lekeplassene var råtne og ble fjernet i 2019. Utfordringen nå er at grusen rundt lekeapparatene flyter ut på plenen og skaper problemer for vaktmester når han skal slå.

Tiltak: bytte ut grus med bark, og montere tømmerstokker rundt. Utføres av Stake & Graveservice sommeren 2023

KONTAKTER

Leverandører  
Stake & Graveservice AS

---

## Beplantning langs gangvei v/parken

Uteområder · Ferdigstilt 2023

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Da vollen ble fjernet og ny beplantning ble etablert i 2019, ble det plantet to typer busker langs gangveien. Den ene type plante overlevde ikke. Denne må erstattes.

Akerhusgartneren anbefaler at dette skjer om høsten, pga sommertørke.

Vi ønsker følgende plante: Spiraea cinerea Grefsheim i de tomme mellomrommene mellom trærne, der opprinnelige planter har forsvunnet. Omfanget er 7 områder (mellom koreatrær) a 3 busker, dvs. 21 stk Grefsheim. I tillegg mangler det nå 3 stk av buskene med de røde klokkene. Disse må erstattes.

---

## Branndører, blokker (TG2 og TG3)

Brannsikkerhet · Planlagt 2023

Dører på og imot fellesområder

20.6: Sjekk dører til loftet - skal være selvlukkende.  
Fjern skilt om låsing av dør.

---

## Bytte dør til teknisk rom fjernvarme

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2023 · Estimat 25 000 kr

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Norsk Brannvern 2023: A120-dør ut fra teknisk rom for fjernvarme er helt ødelagt og karmen er løs.

Beskrivelse av tiltak: Bytte dør og karm til teknisk rom. Da dette lenger ikke er fyrrom, er A60-dør akseptabelt.

20.6: Be Lars følge opp - evt kontakte VVS Gruppen hvis det er de som er ansvarlig for vedlikehold der.

8.12.23: Utført

BYGNINGER OG OMRÅDER

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

---

## Rømningsveier (TG2)

Bygning innvendig · Pågår 2023

Innvendige trapper

Norsk Brannvern 2023: Det skal ikke være noen brennbart eller hindringer i rømningsveier. Det er lagret en del brennbart i under enkelte trapper og loft.

Beskrivelse av tiltak: Fjerne det som står i trapperommene og det som står lagret i fellesaraler (ganger) på loft.

Kan utføres av vaktmester, etter informasjon til alle om tiltaket.

12.7.23: Lagt ut Vibbo-melding om at vaktmester vil fjerne ting som er hensatt

KONTAKTER

Styret  
Vaktmester Lars Thomas

BYGNINGER OG OMRÅDER

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

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

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

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

## Spyling av bunnledninger

VVS · Ferdigstilt 2023 · Estimat 100 000 kr

Rør for vann, avløp og takvann

KONTAKTER

Leverandører  
Stake & Graveservice AS

BYGNINGER OG OMRÅDER

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

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

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

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

## Utbedring av varmekabler på vannrør i Nordåsveien

VVS · Ferdigstilt 2023 · Estimat 500 000 kr

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Det er påvist brudd/feil på minst 3 av 4 varmekabler til vannrør i Nordåsveien. Dette medfører at det tar lang tid å få varmtvann om morgenen i boligene. Strøm hentes fra sikringsskap i Bjørn Bondes vei 157.

Rune i Kolbotn Elektro 23.5:

*"Vi har nå funnet tilkoblingspunktet for varmekabel på vannrør i rekke 15 som er Nordåsveien 130-142.*

*Varmekabel er tilkoblet i et veggpunkt i nr. 142.*

*Strømmen til dette veggpunktet antas å komme fra blokk i Bjørn Bondes vei. Det er tidligere konstatert at det er feil på denne kabel.*

*Med bakgrunn i dette er det nå fornuftig å borre seg ut i «utebod» i nr. 142 og banke kabel videre ut av boden slik at vi kan tilknytte strøm til kabel som blir lagt i bakken.*

*Jeg antar at det er mulig å koble seg til i uteboden som er plassert mellom Rekke 16/17 og 20.*

*På et tidspunkt må det graves til garasjeanlegg i Nordåsveien slik at det er tilstrekkelig strøm til varmekabler."*

#### KONTAKTER

Leverandører  
Rune i Kolbotn Elektro

#### BYGNINGER OG OMRÅDER

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus  
Nordåsveien 84 - 92, rekkehus  
Nordåsveien 94 - 104, rekkehus  
Nordåsveien 106 - 114, rekkehus  
Nordåsveien 116 - 120, rekkehus  
Nordåsveien 122 - 128, rekkehus  
Nordåsveien 130 - 142, rekkehus  
Nordåsveien 144 - 150, rekkehus  
Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

## Branninstrukser (TG1)

Brannsikkerhet · Til vurdering 2023 · Estimat 100 kr

Brannceller og rømningsveier

Det må henges opp branninstrukser med korrekt informasjon og møteplass ved brann, samt sende dette ut til alle beboere.

#### BYGNINGER OG OMRÅDER

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

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

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

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

## Spyling av felles stammer og bunnledninger i blokkene

VVS · Ferdigstilt 2023 · Estimat 250 000 kr

Rør for vann, avløp og takvann

Gjennomspyling med varmtvann av felles spillvann anlegg for boligblokkene i Bjørn Bondes Vei 3-157,

### KONTAKTER

Leverandører  
Stake og Graveservice AS

### BYGNINGER OG OMRÅDER

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

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

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

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

## Logge setningssprekker

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2023

Vegger og fasader

OBOS 2017: "I følge vaktmester og styret er det setningsskader på gulvet ved inngangspartiet til Bjørn Bondes vei 153. Dette antas å ha sammenheng med fyllmasser under sålen som er støpt på grunnen i det aktuelle området. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse"

OBOS 2017 anbefalt tiltak: "Det anbefales årlig kontroll/logging av de nevnte setningene. Dette kan eksempelvis utføres ved å ta bilder av sprekken sammen med skyvelær (måleverktøy). Bildene sammenlignes med bildene fra året før. På denne måten ser man enkelt om det har vært utvikling eller endringer. Det kan også monteres gipsplomber i sprekken. Forblir plombene hele, har setningene stoppet. Sprekker gipsplombene, vil sprekken vise omfanget av pågående setninger. Estimatet dekker begge anbefalte loggføringer."

Status juni 2023: I følge vaktmester er situasjonen status quo sammenlignet med hva den var i 2017. Ikke endringer i setningene. Alt tyder på at setningene har stoppet opp for lengst. Status settes derfor til ferdigstilt, men det vil likevel bli utført sporadiske visuelle kontroller.

BYGNINGER OG OMRÅDER

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

---

## Riving av halvt garasjebygg - etablere erstatningsbygg

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2023 · Estimat 2 600 000 kr

Vegger og fasader

Grunnen under den ytterstes delen av garasjebygget siger.

Den ytterste 4 garasjene rives (av 10), og erstattes av et nytt garasjebygg med 7 garasjer.

Det er inngått avtale med Karlshusgarasjene.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Garasjebygg 1 i Bjørn Bondes vei, nest innerst

---

## Opprettholde kontroll av brannslukningsapparater/røykvarslere

Brannsikkerhet · Ferdigstilt 2023 · Estimat 100 000 kr

Brannslukningsutstyr

Vi har fast avtale med Norsk Brannvern for dette

KONTAKTER

Leverandører  
Norsk Brannvern AS

---

## Fornyelse av 4 tunlekeplasser

Uteområder · Ferdigstilt 2022 · Estimat 900 000 kr

Sosiale soner og lekeplasser

Total kostnad ble kr. 1.236.000,-. Borettslaget mottok kr. 326.000,- i miljøstøtte fra OBOS til dette formålet, slik at borettslaget nettokostnad ble kr. 900.000,-.

## Nye ringetablåer i blokkene

Tele og automatisering · Ferdigstilt 2022 · Estimat 660 000 kr

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Ringetablåene i blokkene ble skiftet ut og det ble montert nye svarapparat i leilighetene, til en kostnad på kr. 660.000,-. Beboere som ønsket det, fikk oppgradert svarapparatene med videofunksjon.

### BYGNINGER OG OMRÅDER

#### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

## Montering av ladeinfrastruktur på garasjene,

Elektro · Ferdigstilt 2021

Lading av elbiler

Montering av ladeinfrastruktur på garasjene, med laststyring slik at strømmen fordeles på en rettferdig måte om det er flere biler tilkoblet samtidig. Kostnader nedbetales av garasjeeierne gjennom den månedlige leien for garasjen.

Leverandør er Kolbotn Elektro. Systemet er fra Zaptec.

Laderne administreres av Charge365

### KONTAKTER

Leverandører  
Kolbotn Elektro AS

Leverandører  
Zaptec

Leverandører  
Charge365

## Utskiftning av ventilatorer

VVS · Ferdigstilt 2021

Ventilasjon

Et betydelig antall viftemotorer er skiftet ut for å forbedre ventilasjon i leiligheter og rekkehus.

Selv om mange ble skiftet i 2021, kommer det til å skje sporadiske utskiftninger i årene som kommer.

---

## Graveprosjekter

Uteområder · Ferdigstilt 2021

Veier, parkering og bommer

Det er gjennomført mindre graveprosjekter, som etablering av ny parkeringsplass, utjevning av gatehjørne for å forbedre fremkommelighet, for å legge varmekabel på fjernvarmeanlegg og for å føre strøm frem til garasjer uten sikringsskap.

---

## Takrenner er rehabilitert på flere blokker og noen rekkehus.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2021

Vegger og fasader

---

## Maling av gjerder

Uteområder · Ferdigstilt 2021

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Alle gjerder rundt fellesarealer er malt av skoleelever i sommerjobb.

---

## Radonmåling

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2020

Vegger og fasader

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukter smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra-226), et grunnstoff som forekommer i småmengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Dette nivået kalles tiltaksgrænse i strålevernforskriften. §13-5 i tekniskforskrift omtaler radon med samme grensenivåer

---

## Oppussing blokkopp ganger

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2018

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Pusset opp blokkopp ganger inkl. maling av vegger og nytt gulvbelegg

Nye utgangsdører i blokkene

### BYGNINGER OG OMRÅDER

#### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

---

## Skifte panel + takarbeider

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2017

Vegger og fasader

Fullført utskiftning av råttent panel på rekkehusene

Fullført vask og impregnering av tak

Trefelling gjennomført

---

## Radonmåling og montering av utsug

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2016

---

## Nye postkasser til rekkehusene

Uteområder · Ferdigstilt 2015

---

## Asfaltering i Nordåsveien

Uteområder · Ferdigstilt 2015

Veier, parkering og bommer

---

## Bocciabane

Uteområder · Ferdigstilt 2015

Sosiale soner og lekeplasser

---

## Nye inngangspartier i blokkene.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2014

Vinduer, dører og porter

---

## Seriekoblede brannvarslere installert i blokker og rekkehus

Brannsikkerhet · Ferdigstilt 2014

Brannvarsling og nødlys

Leverandør Norsk Brannvern.

I henhold til datidens krav til brannsikring.

BYGNINGER OG OMRÅDER

**Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

**Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

**Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

**Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

**Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus**

Bjørn Bondes vei 17, oppgang Bjørn Bondes vei 19, oppgang Bjørn Bondes vei 21, oppgang Bjørn Bondes vei 23, oppgang Bjørn Bondes vei 25, oppgang Bjørn Bondes vei 27, oppgang Bjørn Bondes vei 29, oppgang Bjørn Bondes vei 31, oppgang Bjørn Bondes vei 33, oppgang

**Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus**

**Bjørn Bondes vei 147 - 151**

**Nordåsveien 74 - 82, rekkehus**

**Nordåsveien 84 - 92, rekkehus**

**Nordåsveien 94 - 104, rekkehus**

**Nordåsveien 106 - 114, rekkehus**

**Nordåsveien 116 - 120, rekkehus**

**Nordåsveien 122 - 128, rekkehus**

**Nordåsveien 130 - 142, rekkehus**

**Nordåsveien 144 - 150, rekkehus**

**Nordåsveien 152 - 156, rekkehus**

## Utbedring av fugeskader på teglfasadene i blokkene.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2013

Vegger og fasader

## rensing av alle kanalene fra kjøkken og bad til motor på taket

VVS · Ferdigstilt 2012

Ventilasjon

## Skifte av termostater på radiatorer

VVS · Ferdigstilt 2012

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Utført av vaktmester

### BYGNINGER OG OMRÅDER

#### Bjørn Bondes vei 3 - 7, lav blokk

Bjørn Bondes vei 3, oppgang Bjørn Bondes vei 5, oppgang Bjørn Bondes vei 7, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 9 - 15, lav blokk

Bjørn Bondes vei 11, oppgang Bjørn Bondes vei 13, oppgang Bjørn Bondes vei 15, oppgang Bjørn Bondes vei 9, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 153 - 157, lav blokk

Bjørn Bondes vei 153, oppgang Bjørn Bondes vei 155, oppgang Bjørn Bondes vei 157, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus

Bjørn Bondes vei 17, oppgang Bjørn Bondes vei 19, oppgang Bjørn Bondes vei 21, oppgang Bjørn Bondes vei 23, oppgang Bjørn Bondes vei 25, oppgang Bjørn Bondes vei 27, oppgang Bjørn Bondes vei 29, oppgang Bjørn Bondes vei 31, oppgang Bjørn Bondes vei 33, oppgang

#### Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

#### Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

---

## Taksikring

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2012

Tak, torg og takterrasser

Arbeidet med å bytte takstiger og montere sikringsanlegg på tak på rekkehusene

---

## Garasjeanlegget er malt og råttent panel er skiftet ut.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2012

Vegger og fasader

BYGNINGER OG OMRÅDER

Garasjebygg 1 i Bjørn Bondes vei, nest innerst

---

## Reperasjon av tak i blokk 73-79.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2012

Tak, torg og takterrasser

BYGNINGER OG OMRÅDER

**Bjørn Bondes vei 73 - 79, lav blokk**

Bjørn Bondes vei 73, oppgang Bjørn Bondes vei 75, oppgang Bjørn Bondes vei 77, oppgang Bjørn Bondes vei 79, oppgang

---

## Utskifting av defekte vannmålere.

VVS · Ferdigstilt 2011

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

---

## Rehabilitering av garasje Nordåsveien

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2010

Vegger og fasader

---

BYGNINGER OG OMRÅDER

**Garasjebygg 11 i Nordåsveien**

---

## Satt opp nye infoskilt og oppslagstavler.

Uteområder · Ferdigstilt 2009

Sosiale soner og lekeplasser

---

## Rehabilitering av rekkehus og boder

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2008

Vegger og fasader

---

BYGNINGER OG OMRÅDER

**Bjørn Bondes vei 17 - 33, rekkehus**

Bjørn Bondes vei 17, oppgang Bjørn Bondes vei 19, oppgang Bjørn Bondes vei 21, oppgang Bjørn Bondes vei 23, oppgang Bjørn Bondes vei 25, oppgang Bjørn Bondes vei 27, oppgang Bjørn Bondes vei 29, oppgang Bjørn Bondes vei 31, oppgang Bjørn Bondes vei 33, type E

**Bjørn Bondes vei 35 - 37, rekkehus**

---

Bjørn Bondes vei 49 - 61, rekkehus

Bjørn Bondes vei 63 - 71, rekkehus

Bjørn Bondes vei 81 - 87, rekkehus

Bjørn Bondes vei 89 - 107, rekkehus

Bjørn Bondes vei 109 - 117, rekkehus

Bjørn Bondes vei 119 - 123, rekkehus

Bjørn Bondes vei 125 - 131, rekkehus

Bjørn Bondes vei 133 - 145, rekkehus

Bjørn Bondes vei 147 - 151

Nordåsveien 74 - 82, rekkehus

Nordåsveien 84 - 92, rekkehus

Nordåsveien 94 - 104, rekkehus

Nordåsveien 106 - 114, rekkehus

Nordåsveien 116 - 120, rekkehus

Nordåsveien 122 - 128, rekkehus

Nordåsveien 130 - 142, rekkehus

Nordåsveien 144 - 150, rekkehus

Nordåsveien 152 - 156, rekkehus

---

## Rehabilitering lekeplasser

Uteområder · Ferdigstilt 2008

Sosiale soner og lekeplasser

---

## Nye røykvarslere og brannslukkingsapp.

Brannsikkerhet · Ferdigstilt 2008

Brannslukningsutstyr

## Utskiftning av blomsterkasseskjulere på balkongene i blokkene.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2006

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

---

## Byttet samtlige ringetablåer og porttelefoner i blokkene.

Tele og automatisering · Ferdigstilt 2006

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

---

## Byttet råtnete panelbord i søppelboder og fellesboder for blokkene.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2005

Vegger og fasader

I tillegg: Beiset søppelboder og skiftet defekte dører.

---

## Oppussing av noen oppganger

Bygning innvendig · Ferdigstilt 2005

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

---

## Drenering og asfaltering gangvei og innkjøring Nordåsveien

Uteområder · Ferdigstilt 2005

Veier, parkering og bommer

Foretatt omfattende drenering av gangvei og innkjørsel til Nordåsveien. Skadde partier i enkelte gangveier ble asfaltert.

---

## Større vedlikehold på fjernvarmeanlegget

VVS · Ferdigstilt 2004

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

---

## Bygget nytt garasjebygg

Uteområder · Ferdigstilt 2003

Veier, parkering og bommer

Bygget 19 garasjer. Flest i nytt bygg i Bjørn Bondes vei. Nå nr. 9. Men også noen få garasjer som tilbygg på eksisterende garasjebygg.

---

## Beising rekkehusene

Bygning utvendig · Ferdigstilt 2003

Vegger og fasader

---

## Vedlikehold av vollen

Uteområder · Ferdigstilt 2001

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Langs gangveien/parken Bjørn Bondes vei

---

## Blokkene og søppelbodene ble beiset/malt utvendig.

Bygning utvendig · Ferdigstilt 1999

Vegger og fasader

---

## Alle oppgangene ble fullstendig renovert.

Bygning innvendig · Ferdigstilt 1999

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

---

## Oslo Energi AS overtok eiendomsretten til sekundærledningsnett for fjernvarmen.

VVS · Ferdigstilt 1995

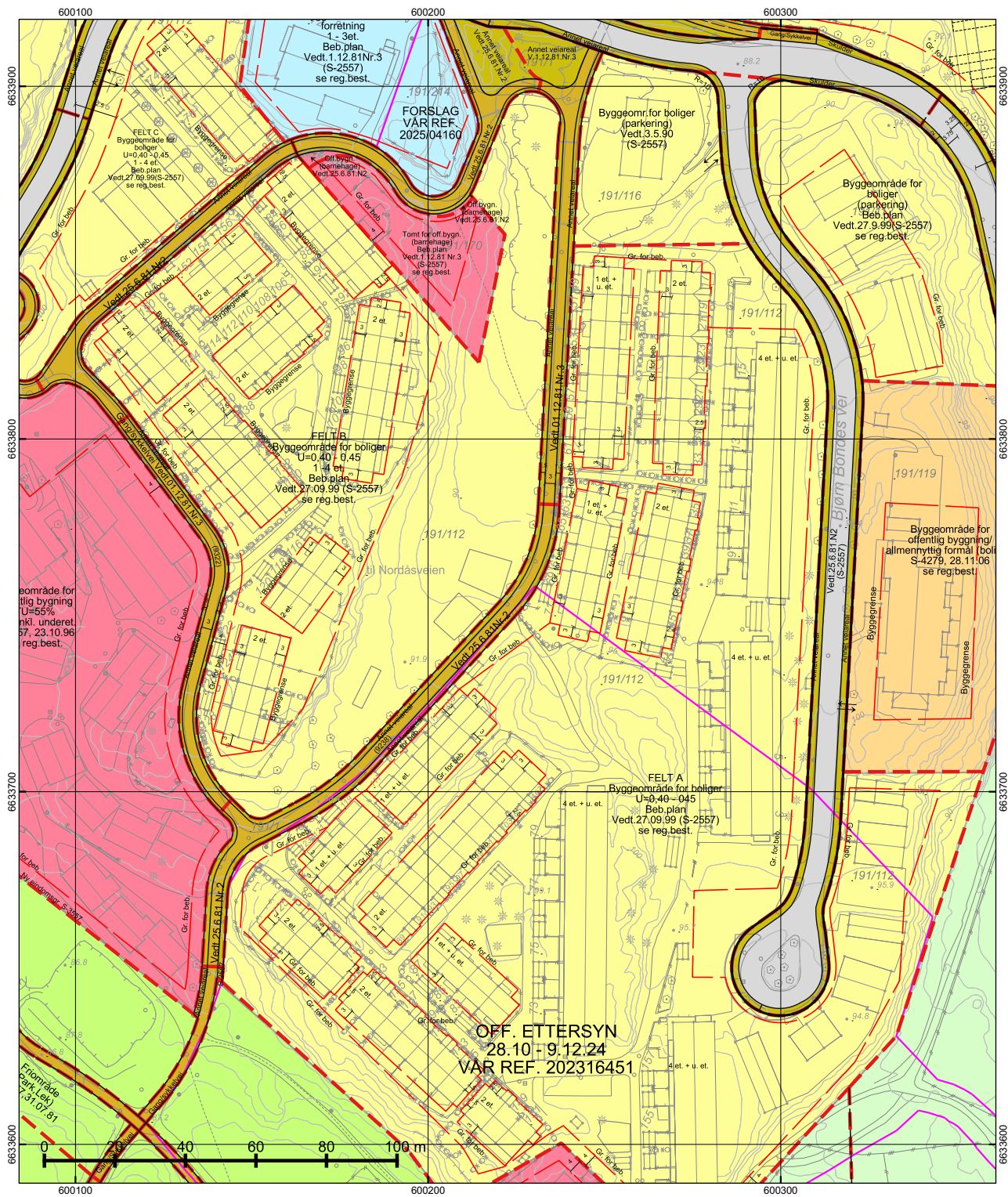
Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

---

## Lagt ny mønefolie på alle tak

Bygning utvendig · Ferdigstilt 1994

Tak, torg og takterrasser



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.03.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

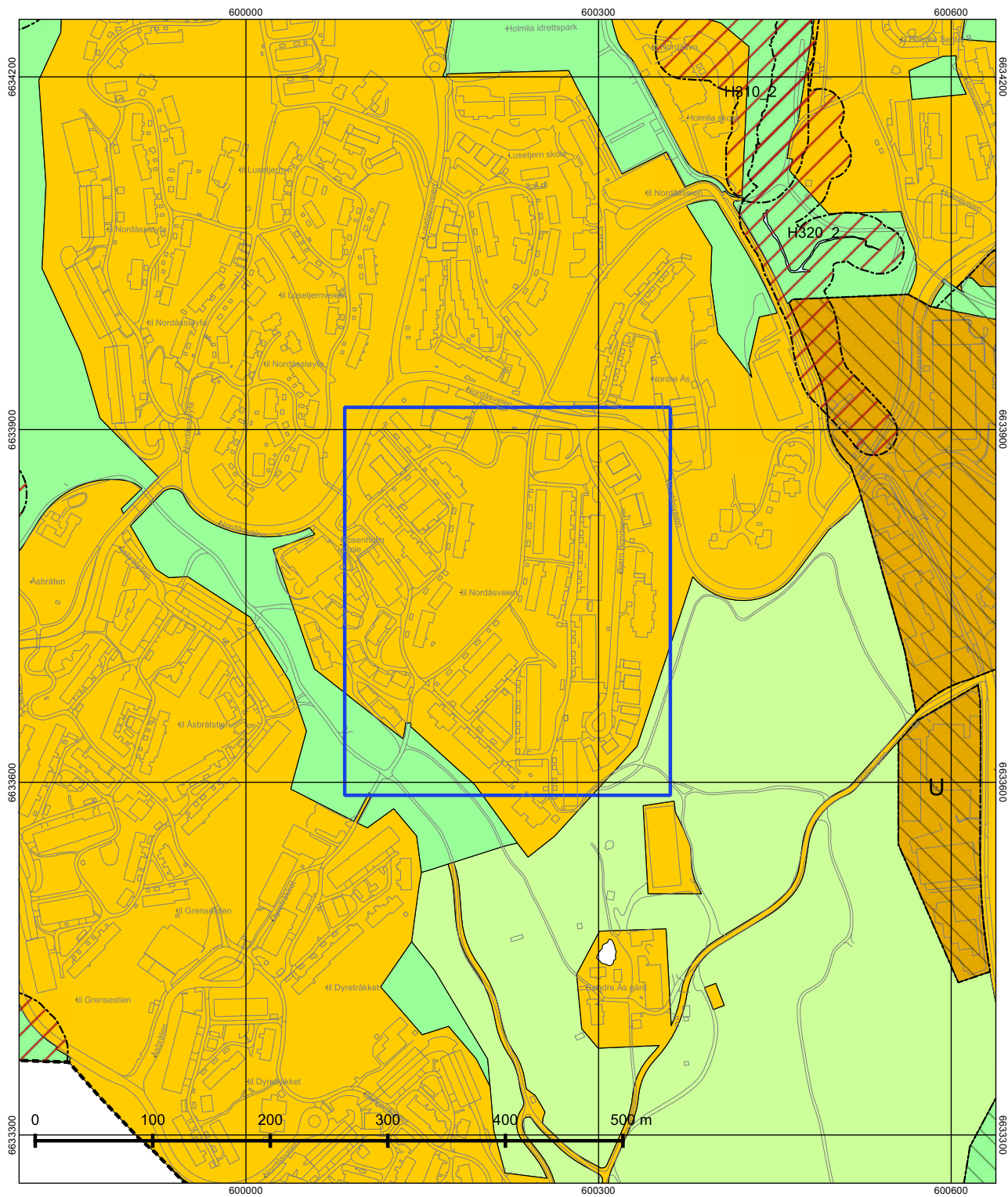
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 154961/ 86529138	Deres ref.:
Adresse: Bjørn Bondes vei 155	Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/112	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	21 - Jordbruk
	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	149 - Offentlig/allmenntilgj
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	935 - Regulert parkeringsfelt
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 23.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154961/86529138

Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Nabolagsprofil

Bjørn Bondes vei 155 - Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 162 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Åstun Linje 19N, 79, 80E	4 min	0.4 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	15 min	1.2 km
Hauketo stasjon Buss, tog	5 min	2.7 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min	3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min	12.3 km

## Skoler

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	3 min	0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	7 min	0.6 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	21 min	1.6 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	21 min	1.8 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	9 min	0.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min	5.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min	7.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

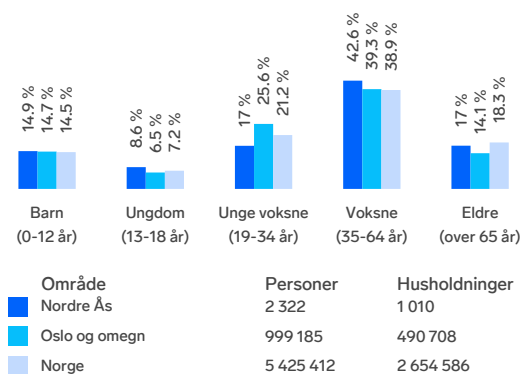
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Åstun barnehage (0-5 år) 50 barn	1 min	0 km
Åsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min	0.5 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 60 barn	7 min	0.6 km

## Dagligvare

Coop Prix Holmlia Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km
Bunnpris Holmlia Søndagsåpent	6 min	0.4 km



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Tog



3. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Trygghet der barna ferdes

Trygge 91/100



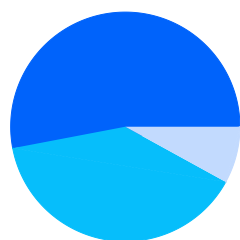
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

Nordåsveien balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Rosenholm skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.3 km
Holmlia Bad	11 min	
Lia Trening	14 min	

## Boligmasse



■ 53% rekkehus  
■ 39% blokk  
■ 8% annet

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

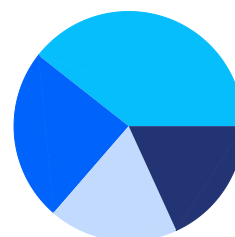
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

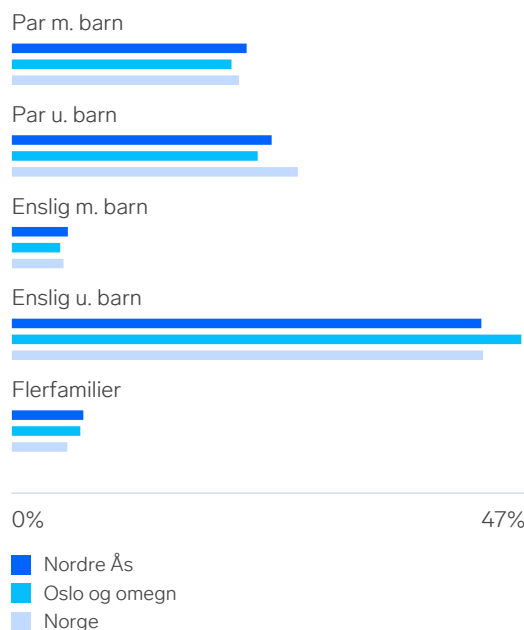
Holmlia Kjøpesenter	13 min
Apotek 1 Holmlia	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

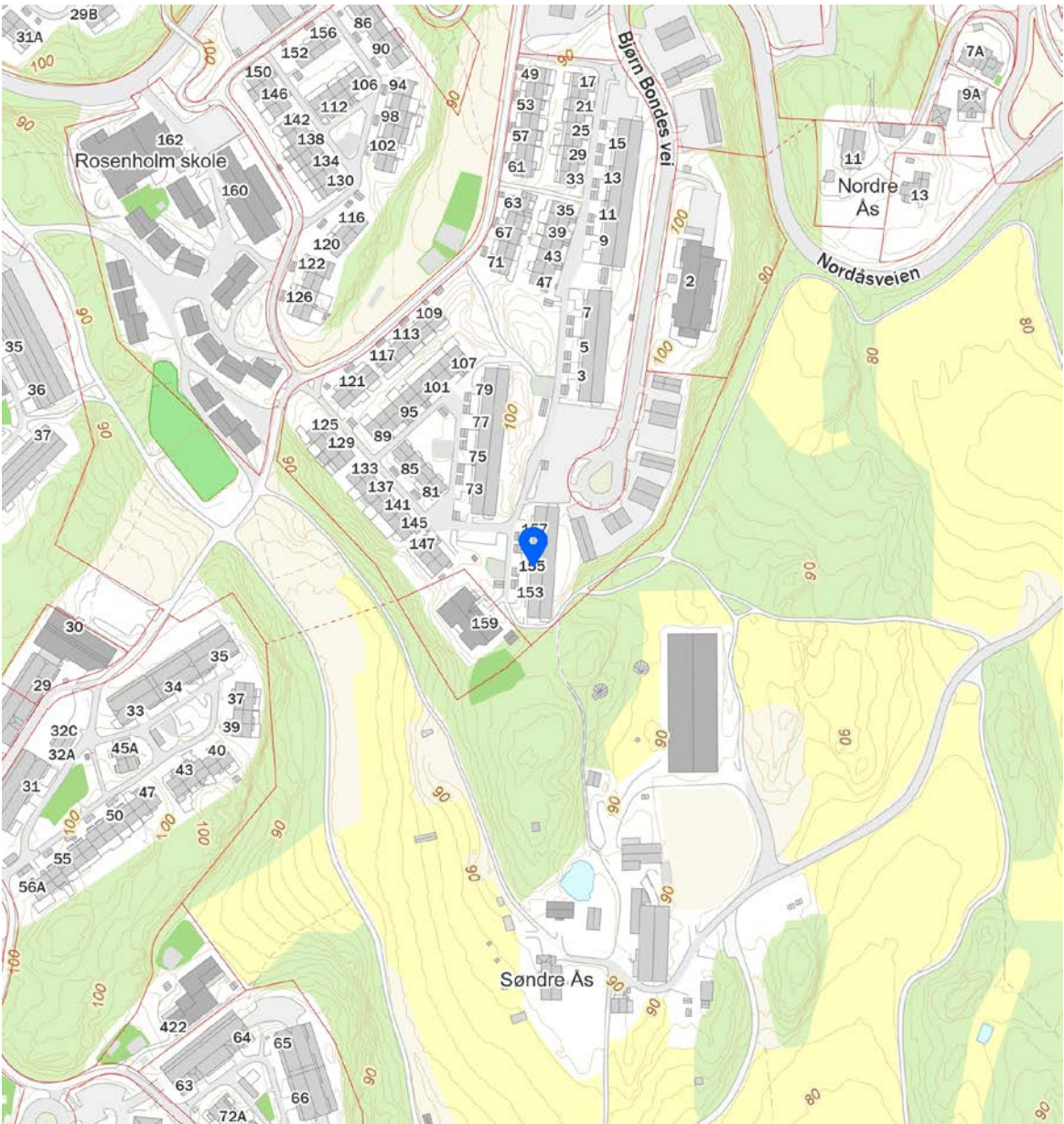
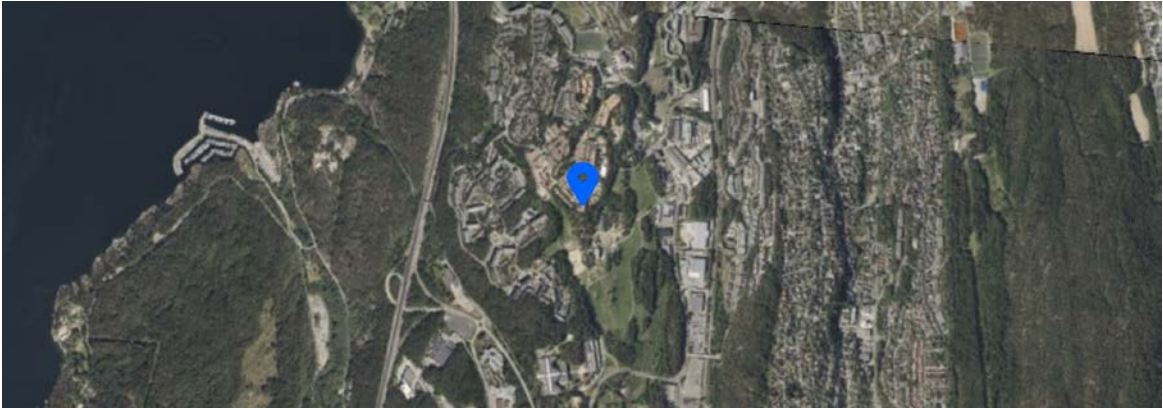


## Sivilstand

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



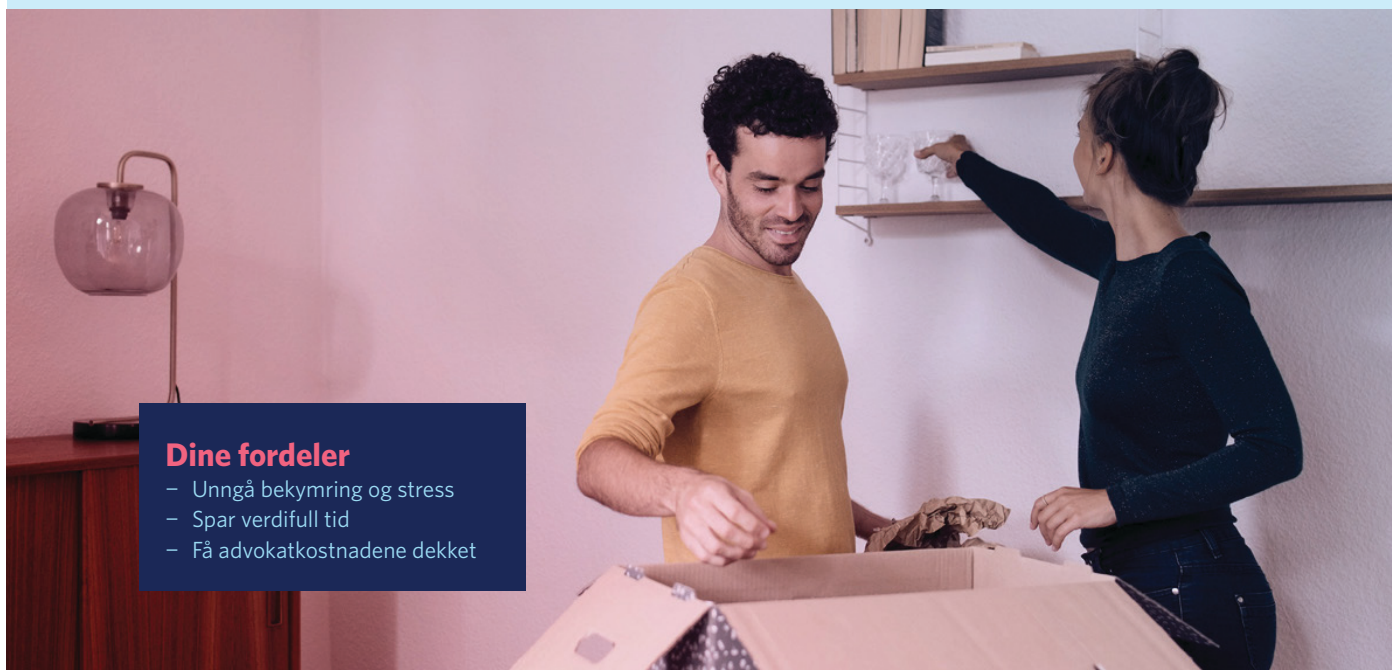
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Anya Martinsen  
Eiendomsmegler | Partner

[anya.martinsen@emera.no](mailto:anya.martinsen@emera.no)  
+47 472 65 457

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

# Budskjema



Anya Martinsen  
anya.martinsen@emera.no  
472 65 457

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING