

































































































































Det har vært en viktig sak for mange beboere - samt grobunn for konflikt med felling/ikke felling av trær i borettslaget de siste årene. Husordensreglene er det som i dag regulerer dette, men setningene som står der er vage å forholde seg til. Dette forslaget tar for seg å endre dette avsnittet.

Forslag:

Endre avsnitt:

4 FELLES GRØNTOMRÅDER

4.1 Trær og busker andelshaverne selv har plantet på området kan fritt felles, mens styret skal søkes skriftlig om felling eller trimming av andre trær. Ved felling av trær skal det også tas hensyn til beboers solforhold ved store og mange trær. Store trær som felles skal erstattes med nye små trær. Styret, med faglig assistanse av gartner, bestemmer beplantninger samt all parkleie på fellesområdene. Ved endring av grøntområde/uteområder som ligger i direkte tilknytting til leiligheter, skal andelseiere som berøres tas med i planlegging av endringen.

Til:

4 RETNINGSLINJER FOR PLANTER, BUSKER OG TRÆR I BORETTSLAGET

4.1 Andelseiere i Søndre Fjeldstad Borettslag står selv ansvarlig for beplantning og trær i egen hageflekk. Styret er ansvarlig for beplantning og trær på fellesområder.

Andelseiere vurderer derfor selv beskæring og fjerning av busker og hekker. Busker, planter, hekker og trær som av styret vurderes til å være til skade på borettslagets bygningsmasse, som går ut i veibane eller som hindrer sikt for kjøretøy må beskæres. Søknad om beskæring eller felling av trær skal behandles av styret.

For større trær med stammeomkrets >90 cm ser borettslaget til Småhusplanen til Oslo kommune. Et viktig prinsipp i Småhusplanen er å bevare karakteren og særpreget i boligområder med småhus. Et karaktertrekk i Søndre Fjeldstad Borettslag er at man er tett på skog i Østmarka og boligene er plassert mellom store furutrær. Dette særpreget vant borettslaget en miljø- og arkitekturpris i 1984.

Som hovedregel skal større trær (>90 cm stammeomkrets) beskæres. Dersom beskæring er forsøkt og ikke er tilstrekkelig kan man søke om å felle treet.

Kriterier for å innvilge slike søknader er:

- Treet er til skade for bygningsmasse eller infrastruktur
- Treet er sykt eller skadet

Sol- og lysforhold skal også tas med i en helhetsvurdering.

Styret skal innhente faglig vurdering der det er behov eller der det er tvil om tiltak.

Ved endring av grøntområder og uteområder som ligger i direkte tilknytning til leiligheter, skal andelseiere som berøres tas med i planlegging av endringen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner endringsforslag til husordensreglene

Sak 7

Revidering av samlet plan

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Retningslinjer for påbygging i Søndre Fjeldstad Borettslag – heretter kalt «samlet plan» ble vedtatt 01.07.1991 og regulerer anledning samt retningslinjer for å kunne sette opp tilbygg til boligene i borettslaget. Planen består av både en tekstdel som inneholder noen retningslinjer og krav, samt noen tegninger som viser alternative tillatte varianter av tilbygg.

Planen har ikke vært revidert siden den ble vedtatt i 91, og selv om utgangspunktet for planen er god så inneholder planen retningslinjer som forholder seg til hvordan byggesøknader foregikk på 90-tallet. Den er dermed utdatert, og er vanskelig å håndheve for styret og beboere.

I 2025 engasjerte satte styret ned en arbeidsgruppe bestående av Sunniva Bratsberg (styreleder) og Monica Gerhardsen (styremedlem), samt to beboere, Øystein Engebretsen (EM8B) og Mari Morken (TN42D). Gruppa diskuterte dagens plan og kom med anbefalinger til styret i det videre arbeidet. Med bakgrunn i dette engasjerte styret arkitekt Liv Harr fra ATT Arkitekter til å revidere planen, både den tekstlige delen, men også å lage oppdaterte arkitekttegninger som er mulig å benytte seg av for beboere som skal få satt opp tilbygg.

Styret vil publisere et helhetlig endringsforslag til Samlet plan på Vibbo. Eksisterende samlet plan ligger på Vibbo under temaet «Bygningsmessige endringer». Styret gjør oppmerksom på at det er et stort dokument, så beboere som ønsker å gjøre justeringer eller har konkrete spørsmål til enten eksisterende plan eller oppdatert plan bes kontakte styret på forhånd for dialog.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar revidert versjon av Retningslinjer for tilbygg i Søndre Fjeldstad Borettslag.

Sak 8

Endring av vedtektene - styrets størrelse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekter kan endres ved 2/3 flertall.

Styret består i dag av 1 styreleder og 4 faste styremedlemmer. I tillegg velges 4 varamedlemmer til styret.

Tidligere praksis har vært at både faste og varamedlemmer deltar aktivt og på lik linje i styrearbeidet. Årsaken til dette er at det er utfordrende å skulle stille som vararepresentant uten å ha kjennskap til styrets arbeid.

Dette gjør at vi ved de fleste styremøter er 9 styremedlemmer til stede. Styret opplever at dette av og til kan være litt mange medlemmer for en god behandling av saker. Vi er mange medlemmer som skal komme til orde, det blir mye frem og tilbake og møter kan ta lang tid.

En annen utfordring med denne organiseringen er at balansen i styret blir veldig skjev når man kommer til votering. Det forventes at alle medlemmer skal være like delaktige i diskusjon og engasjere seg, men ved voteringen er det bare 5 som kan stemme og 4 som må "se på". Dette kan oppleves frustrerende, og fører til en skjevhet blant styrets medlemmer og varamedlemmer.

Dette skillet mellom varamedlemmer er kunstig, og har ingen funksjon. Det trengs ingen særskilte forkunnskaper for å sitte i et borettslagsstyre, og et varamedlem er like verdsatt som et fast medlem. Styret foreslår derfor å fjerne dette skillet, og bare ha faste styremedlemmer. Situasjoner der det skulle være sykefravær er uansett regulert i henhold til Borettslagslova. Dette er også gjort i våre egne vedtekter:

§ 8-6.Vedtak

(1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades.

(2) Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei røystene som er gitt. Står røystene likt, gjeld det møteleiaren har røysta for. Dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere minst ein tredjedel av alle styremedlemmene.

Forslag:

Endre borettslagets vedtekter i kapittel 9 "styret og dets vedtak"

9.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer. Nestleder fungerer som leder ved styreleders fravær.

9.1.2 Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Endres til:

9.1.1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og seks andre styremedlemmer. Nestleder fungerer som leder ved styreleders fravær.

9.1.2 Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes

Sak 9

Oppgradering av ballplassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Borettslaget vårt har en ballplass som i dag fremstår som en tom asfaltflate uten tilstrekkelig tilrettelegging for lek og fysisk aktivitet. Dette er en utnyttet mulighet for å skape en levende og inkluderende møteplass for barn og unge i området. De siste årene har vi sett en betydelig økning i antall barn i borettslaget, og det er på tide at vi tilpasser fellesområdene til deres behov.

Forslag

Vi foreslår at borettslaget oppgraderer ballplassen til en mer funksjonell og attraktiv aktivitetsarena. Dette kan for eksempel være:

- En moderne ballbinge med kunstgress – Tilrettelegger for fotball og andre ballspill, reduserer skaderisiko,

1. og gir et helårs bruksområde.
- En pumtrack / BMX-bane – En lavterskel aktivitet for sykkel og sparkesykkel som kan engasjere et bredere

2. spekter av barn og unge.
- En kombinasjonsløsning – For eksempel en ballbinge med integrerte elementer for sykling eller annen

3. aktivitet.

Det finnes flere mulige løsninger, og vi foreslår at styret utreder mulighetene nærmere for å finne den mest kostnadseffektive og attraktive løsningen for borettslaget.

Hvorfor er dette viktig?

- Barn og unge trenger gode møteplasser Antallet barn i borettslaget har økt betydelig de siste årene, men det finnes få tilrettelagte uteområder hvor de kan samles og være aktive. En oppgradert ballplass vil bli et naturlig

1. samlingspunkt for barn og unge i nærmiljøet, og bidra til økt fellesskap og trivsel.
- Fysisk aktivitet og mestringsglede. En moderne aktivitetsarena gir barn mulighet til å utvikle motoriske ferdigheter, styrke, balanse og koordinasjon. Mestringsfølelse gjennom idrett og lek er viktig for barnas

2. selvtillit og utvikling.
- Forebygging av inaktivitet og usunne vaner. Tilgang til gode aktivitetsområder kan bidra til å redusere skjermbruk og passiv tid. Det gir et trygt og organisert alternativ til lediggang, som kan føre til mindre

3. konstruktive aktiviteter.
- Økt attraktivitet for borettslagetOppgraderte uteområder gjør borettslaget mer attraktivt for både

4. nåværende og fremtidige beboere. En godt vedlikeholdt aktivitetsarena kan også øke eiendomsverdien.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak.

Forslaget bør sendes på høring til naboene i nærheten for å ha mulighet til å uttale seg før saken presenteres i generalforsamlingen 2026.

Forslag til vedtak

Styret skal • g av ballplassen. • Undersøke muligheter for tilskudd eller støtteordninger fra kommunen eller andre aktører. • Presen budsjett til neste generalforsamling for endelig beslutning. Dette er en investering i barna våre, fellesskapet og borettslagets fremtid.

Sak 10

**Totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjelstad Borettslags tomt.**

Forslag fremmet av:  
Dag Borgen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vi bor tett og brannfaren i våre bygninger er høy. Vi skal alltid følge de retningslinjer som Oslo Kommune til enhver tid har. Utover dette innfører et totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjelstad Borettslags tomt.

Vi presiserer at totalforbudet kun gjelder bålpanne. Grill som bruker grillkull, gassgrill og elektrisk grill kan brukes med stor forsiktig i de perioder det er tillatt av Oslo Kommune

- Styrets innstilling**
- Styret foreslår at vi heller innfører følgende retningslinjer for bruk av bålpanner:
- Det er ikke tillatt med bålpanner i egen hage
  - Bålpanner kan settes opp på fellesarealer på egnet, brannsikkert underlag i forsvarlig avstand fra vegetasjon og boliger
  - Fyring i bålpanne må skje med ansvarlige voksne til stede og må alltid være under oppsyn. Man skal ha brannslukningsutstyr tilgjengelig.
  - Man skal til enhver tid følge gjeldende regelverk fra Oslo kommune og/eller Brann og redningsetaten

**Forslag til vedtak**

Det innføres totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjeldstad Borettslags tomt.

Sak 11

**Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 350.000

Sak 12

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 13

**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  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 14

**Valgkomite**

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

|             |                             |                            |
|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| Leder       | Sunniva Myrene Bratsberg    | Erling Michelsens vei 10D  |
| Nestleder   | Dag Borgen                  | Erling Michelsens vei 8C   |
| Styremedlem | Steven Fletcher             | Erling Michelsens Vei 32 G |
| Styremedlem | Ann Kristin Jensen          | Trygve Nilsens vei 48A     |
| Styremedlem | Monica Gerhardsen           | Trygve Nilsens Vei 34 A    |
| Varamedlem  | Kjersti Wergeland Krakhella | Trygve Nilsens vei 52A     |
| Varamedlem  | Stein Erik Hauge            | Erling Michelsens Vei 16 A |
| Varamedlem  | Gunn Tove Grønsberg         | Erling Michelsens vei 26A  |
| Varamedlem  | Aleksandra R. Ulrichsen     | Trygve Nilsens vei 42C     |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Sunniva Myrene Bratsberg | Erling Michelsens vei 10D  |
| Varadelegert             |                            |
| Stein Erik Hauge         | Erling Michelsens Vei 16 A |

Valgkomiteen

|                                                     |                           |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|
| Mari Morken                                         | Trygve Nilsens vei 42D    |
| Sebastian Koffeld Jonasson                          | Erling Michelsens vei 28F |
| Siri Horrigmoe Vindal (trukket seg p.g.a. flytting) |                           |

Miljøutvalg

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Marianne Fiedler Ihlen     | Erling Michelsens vei 16E |
| Lars Lothe Orheim          | Trygve Nilsens vei 40F    |
| Nikolai Billesbølle Devik  | Trygve Nilsens vei 36A    |
| Sebastian Koffeld Jonasson | Erling Michelsens vei 28F |

Økonomiutvalg

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Dag Borgen      | Erling Michelsens vei 8C |
| Ene-Marie Olsen | Trygve Nilsens vei 48B   |

Tunkontakter for 2024 var:

- Tun 1: Erling Michelsens vei 16A
- Tun 2: Erling Michelsens vei 2I
- Tun 3: Erling Michelsens vei 30B
- Tun 4: Erling Michelsens vei 26B
- Tun 5: Trygve Nilsens vei 46C
- Tun 6: Trygve Nilsens vei 34B

**Generelle opplysninger om Søndre Fjeldstad Borettslag**

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Søndre Fjeldstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 847853352, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 110 51

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Søndre Fjeldstad Borettslag har hatt 4 ansatte snømakere på timesbasis på vintertid, samt 1 ansatt til å vaske styrerom og fellesrom.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2024.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er **Tor-Sigve Bjørndal**.

Borettslagets revisor er Pricewaterhouse Coopers AS.

**Styrets arbeid**

Det har vært nok et aktivt år for styret. Både ble det store prosjektet for utskiftning av dører og vinduer avsluttet, samtidig som det ble satt i gang mange tiltak for å vedlikeholde andre deler av bygningsmassen. Styret har i år organisert seg i tre grupper som har hatt ansvar for hver sine underområder: prosjekt- og vedlikeholdsgruppa, økonomi- og fakturagruppa og miljøgruppa.

Det har vært mange prosjekter vi har holdt på med det siste året, og vi vil oppsummere kort om arbeidet under:

Prosjekt dører/vinduer

Fra februar 2024 gikk borettslaget i gang med et stort prosjekt for utskiftning av alle borettslagets vinduer og dører. Selvaag Prosjekt AS har vært engasjert som prosjektleder, og Vindu Entreprenøren AS har utført arbeidene. Prosjektet var ferdigstilt juni 2024. Det har vært mye logistikk rundt et slikt prosjekt, og det har vært imponerende å følge med på arbeidene og hvor effektivt alt har pågått. Det har blitt utført utbedringer av reklamasjoner og mangler utover høsten 2024 og noe på våren 2025.

Det ble tatt opp lån i forbindelse med prosjektet på 35 000 000 kr, som førte til en økning i felleskostnadene fra februar 2024.

Balkonger

Ifølge tilstandsvurderingene som har vært utført (OBOS 2023) var balkongene til 2-romsleilighetene i svært dårlig forfatning. Det var også mindre svakheter ved de andre balkongene. Sommeren og høsten 24 jobbet Løvberg bygg AS med rehabilitering av balkongene. Balkonger på 2-romsleiligheter ble fullstendig rehabilitert, med nytt treverk og rekkverk. Stålrammen ble gjenbrukt.

Beising

Styret vurderte det til at det var svært mange tørre og slitte vegger, og særlig sørgavlene som var mest solutsatte kunne vi ikke vente med å beise. Sommeren 24 ble det besluttet at alle sørvendte gavlvegger skulle beises. Jobben ble utført av Malergruppen AS.

Takvask

Svært mange tak var veldig mosegrodde. Vaktmester Steven Fletcher utførte takvask for å fjerne mose, samt rense takrenner på alle garasjetak, samt på de 50 verste boligtak sommer og høst 2024. Resten av takene vil tas i 2025.

Rens av sandfang

Det var over 5 år siden forrige tømning av sandfang i borettslaget. Det ble derfor utført tømning av alle sandfang høsten 24 av Norva24 Gravco. Det har blitt tegnet fast tømmeavtale med intervall hvert 3. år.

Skadedyr

Borettslaget har lenge hatt avtale med Anticimex for rådgivning og forebygging for skadedyr i borettslaget. Tidligere har vi benyttet oss av åtestasjoner med gift mot mus og rotter. Dette er i dag vurdert som en utdatert metode for å bekjempe mus og rotter. Styret avviklet avtalen sommeren 24, og inngikk ny avtale med Anticimex med utplassering av elektriske musefeller. Det er utplassert 5 slike musefeller og det rulleres på plasseringen av disse. Vi har fremdeles avtale om skadedyrsrådgivning fra Anticimex.

Ladeanlegg for elbil

Dette prosjektet tok lang tid å få fremdrift i, og nesten ett år etter inngått avtale satte firma i gang arbeidene med graving. Prosjektet ble ferdigstilt høsten 2024, og det er nå etablert infrastruktur for ladning av elbil til alle garasjeplasser. Arbeidene ble utført av Aneo AS. Hver beboer tegner abonnement med Aneo AS for å få utdelt ladeboks til sin garasjeplass. De tidligere ladeboksene på gjesteparkeringen ved Trygve Nilsens vei er demontert. Styret har søkt og fått innvilget støtte fra Oslo Kommune på halve kostnaden for etablering av ladeanlegget, tilsvarende kr 630 000,-.

Garasjene

En tilstandsrapport fra januar 24 vurderte de to fellesgarasjene til å ha større slitasje og behov for utbedring. Styret satte i gang tiltak september 24, der Consolvo AS ble engasjert for å utbedre membran og asfaltdekke oppå garasjeanlegget, etablere nytt katodisk anlegg og gjøre sikringer av betongen innvendig. De to ventilasjonsanleggene ble satt tilbake i drift, selv om disse har høyt nivå av støy. Det vurderes å gå til anskaffelse av nytt ventilasjonsanlegg i garasjene.

Prøveloft etterisolering og brannsikring  
Etter generalforsamlingsvedtak sommeren 2024 gikk styret i gang med å gjøre et prøveprosjekt for etterisolering av loft og utbedring av brannskillevegg i 3 boliger; EM4A, TN48P og TN54D.

Radonmåling  
Det skal gjennomføres måling av radon i alle borettslag hvert 5. år. Borettslaget gjennomførte forrige måling i 2017-2018, og det var derfor på tide med en ny runde. Målere ble delt ut beboere i slutten av november, og ble samlet inn igjen på nyåret.

- Enkeltboliger
- Grunnmur hadde fått en sprekk i EM32D og E. Dette ble utbedret.
  - Stuetak i EM2K ble malt, etter tidligere taklekkasje
  - Jordmasser i EM8A, B og C var sklidd ut og inn til panel. Dette ble gravd ut og satt opp mur.
  - Taklekkasje i EM54C ble utbedret.
  - Det var fuktskader i vegg i EM2A, sannsynligvis fra vannoppsug fra grunnen. Utbedret med elektrodeteknologi og fuksikring.
  - Solskadet og sprukket panel på sydvendt vegg i EM22A og B ble skiftet ut, og veggene ble samtidig etterisolert.
  - Det har vært flere mindre fuktskader på loft, ofte i forbindelse med skader på ventilasjonskanaler som Løvberg bygg har utbedret

**Styrets aktivitet**

Det er avholdt 12 styremøter i perioden. Styret har også avviklet et regnskapsmøte digitalt i OBOS-regi i perioden. Både styre- og varamedlemmer har deltatt på styremøtene.

Det har blitt arrangert en ekstraordinær generalforsamling i styreperioden, for å gjøre en justering av vedtak om loftprosjektet.

Styret har avholdt to møter med kontroll- og økonomiutvalget. De har vært involvert i utarbeidelsen av regnskapet for 2024.

Borettslagets uteområder blir klippet og busker og trær beskåret fagmessig av vår innleide gartner, Oslo Park og Hage regelmessig.

Styret har et nytt samarbeid med Laffens Vaktmestertjenester for brøytetjenester. Vi erfarer en bedre og mer tilgjengelig kommunikasjon med dem enn vi opplevde med tidligere firmaer.

Annet løpende vedlikehold har vært utført av Løvberg Bygg og Eiendom AS.

Styret godkjenner alle leilighetsoverdragelser samt attesterer og godkjenner alle fakturaer for borettslaget.

Fra våren 2024 er Steven Fletcher engasjert som vaktmester, til å utføre mindre vaktmesterjobber i borettslaget som et prøveprosjekt i 1 år. Styret har besluttet å fortsette med dette.

Styret har gjennomført to dugnader i samarbeid med våre tunkontakter, noe som skaper samhold og trivsel i vårt boligområde.

**Bygningene**

Vedlikehold av bygningene blir utført etter behov. Det føres løpende tilsyn med lagets bygninger og uteområder ellers. Påløpte skader blir tatt hånd om snarest mulig, og styret kontakter håndverkere for å få utbedringer utført på beste måte.

Styret oppdaterer regelmessig, og minimum to ganger i året borettslagets vedlikeholdsplan som omfatter alt kommende vedlikeholdsarbeid for borettslaget. Denne ligger publisert på Vibbo og er et arbeidsdokument for styret for å prioritere og planlegge ulike vedlikeholdstiltak frem i tid.

**HMS**

Vi har avtale med Norsk Brannvern ifm. oppfølging av HMS-krav ift. brannsikring.

Styrets medlemmer og varamedlemmer har fulgt opp HMS-arbeidet, og utfører i tillegg en rekke vaktmestertjenester i borettslaget, så som rydding, tømning av felles søppelkasser, bytting av lyspærer i fellesområder, innkjøp og utdeling av div. materialer og beis m.m. Styret går en HMS-runde årlig der man merker seg eventuelle HMS-avvik og planlegger for tiltak for å utbedre disse.

**Annen informasjon om borettslaget**

**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Parkering**

Forholdene innenfor borettslaget med smale veier og få møteplasser gjør at vi må ha

strengt regler for parkering. Parkeringskontroll håndteres av P-Service AS.

Styret har ventelister hvor beboere som ønsker å leie ekstra garasje eller parkeringsplass

kan skrive seg på.

**Miljøutvalget**

Vinteren 2023-2024 var det for andre år på rad en gjeng engasjerte mennesker i borettslaget som bidro til at vi fikk gleden av skøyteis i ballbingen. I den anledning arrangerte Miljøutvalget i februar en felles skøytesammenkomst, med enkel grillservering og drikke. Været var på sitt beste, og mange små og store fant veien til skøytebanen for å vise skøytekunster de hadde lært seg i løpet av vinteren. Stor takk til alle som bidro til skøyteisen, som ble en stor suksess den vinteren også!

I forkant av kontaineren som kom før sommeren, ble det igjen arrangert et nabolagsmarked i ballbingen, denne gangen 25. mai. Mange barn ivret etter å selge og kjøpe fra hverandre, og de øvde på å lage salgs bod og prislapper blant annet. Noen voksne salgsboder bidro også til at årets nabolagsmarked ble et sted hvor man kunne finne nyttige ting på en billig og bærekraftig måte. Dette er et godt tiltak som vi håper er kommet for å bli.

På høsten ble det en ny fellesrunde med gresskarpynting, hvor de minste fikk utfolde seg med pensler og maling i ballbingen, og ladet opp årets «knask eller knep»runde på Halloween. Veldig stas å se alle barna og voksne som kler seg ut og går runden ute på kvelden. Og nabolaget som er dekorert og stemningsfullt belyst med lykter og lys utenfor dørene.

Søndag 1. desember arrangerte Søndre- og Nordre Fjellstad Borettslag en felles julegrantenning, slik vi har gjort mange år før. I år ble det ikke så kaldt som året før, hvilket bidro til at det ble et stort oppmøte i ballbingen med store og små fra begge borettslag. Begge miljøutvalg bidro med servering av grillmat, varm og kald drikke, og ikke minst pepperkaker. Et samarbeid som fungerte veldig godt og vi i Søndre setter stor pris på denne ordningen. Vi inviterte denne gangen Oslo Janitsjar som underholdning, og de bidro til god julestemning, straks julegrana vår var tent. Og når musikken

stilnet, fikk barna ropt frem nissen, som gledelig delte ut godteposer. Stemningen ble komplett når man fikk seg en runde i borettslaget med kanefart tur i regi av Alna ridesenter.

Takk til alle bidragsytere for en fin julegrantenning!

Dyrkegruppe

Det er en frivillig drevet dyrkegruppe i borettslaget. Ønsket er å sammen skape et lavterskeltilbud for store og små som liker å dyrke, sanke eller vil lære om prosessen. Det er kjøpt inn pallekarmen, bærbusker, frø mm., og pallekarmen er malt og plassert på tunene etter ønske fra interesserte beboere.

En stor takk til initiativtaker Moina Hall som har dratt i gang dette fellesprosjektet i borettslaget!

Ta kontakt med henne for å bli med, eller meld deg inn i gruppen på vibbo.

Tilbygg

Det er 29 leiligheter/andelseiere som betaler leietillegg for påbygg. Leietillegget ble økt fra januar 2025. Alle tilbygg skal skje etter retningslinjer i «Samlet Plan».

Forsikring.

PROTECTOR FORSIKRING ASA.

Vårt kundennummer er følgende 1418449

Protector Forsikring ASA, Skademelding Bedrift Pb. 1351 Vika 0113 OSLO

Epost: Skade@protectorforsikring.no

Tlf: 24131888

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for månedlig tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Søndre Fjeldstad Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV/ Bredbånd og Telefoni

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. I desember 2024 inngikk styret en ny og forlenget avtale med Telia som varer ut 2030. Avtalen inkluderer en oppgradering til fibernett i borettslaget. Den nye avtalen tilbyr en fleksibel løsning der beboere kan velge fritt mellom kombinert TV- og internettjenester, bare TV eller bare internett. Mer informasjon kommer når ny avtale trer i kraft.

Hjemmeside

På Vibbo kan du også finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold.

Vår mailadresse er: [sondrefjeldstad@styrerommet.no](mailto:sondrefjeldstad@styrerommet.no) .

Omsetning av boliger i 2024

| Antall soverom | Antall solgt | Gjennomsnittspris |
|----------------|--------------|-------------------|
| 1              | 3            | Kr. 3.473.814     |
| 3              | 9            | Kr. 5.449.562     |
| 4              | 1            | Kr. 7.454.107     |

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG  
ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

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>6 785 764</b>  | <b>6 111 951</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | -35 488 244       | 1 019 515        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 14   | 7 984             | 2 762            |
| Fradrag kjøpesum anl.midler                | 14   | -51 875           | -31 277          |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 15   | 35 000 000        | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 15   | -1 555 499        | -312 169         |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -8 976            | -5 019           |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-2 096 610</b> | <b>673 812</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>4 689 154</b>  | <b>6 785 764</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                   |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 7 618 915         | 7 049 577        |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -2 929 761        | -263 813         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>4 689 154</b>  | <b>6 785 764</b> |

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG  
ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2024   | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024   | Budsjett<br>2025   |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                    |                   |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 9 017 791          | 6 658 352         | 8 999 000          | 9 779 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 124 883            | 147 877           | 0                  | 0                  |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>9 142 674</b>   | <b>6 806 229</b>  | <b>8 999 000</b>   | <b>9 779 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                   |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -143 399           | -75 194           | -99 000            | -145 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -325 000           | -325 000          | -325 000           | -350 000           |
| Avskrivninger                      | 14   | -7 984             | -2 762            | 0                  | 0                  |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -11 750            | -11 750           | -13 000            | -13 520            |
| Andre honorarer                    |      | -40 800            | 0                 | 0                  | -20 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -187 960           | -178 500          | -189 200           | -198 660           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -167 284           | -409 911          | -45 000            | -30 000            |
| Kontingenter                       |      | -30 800            | -30 800           | -30 800            | -30 800            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -38 144 869        | -599 112          | -34 720 000        | -7 477 000         |
| Forsikringer                       |      | -758 834           | -692 666          | -762 000           | -914 400           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -2 408 749         | -2 149 324        | -2 391 200         | -2 668 548         |
| Energi/fyring                      |      | -151 892           | -154 072          | -130 000           | -30 000            |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -805 673           | -798 653          | -800 000           | -832 000           |
| Andre driftskostnader              | 10   | -416 934           | -461 708          | -679 000           | -618 920           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-43 601 927</b> | <b>-5 889 451</b> | <b>-40 184 200</b> | <b>-13 328 848</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-34 459 254</b> | <b>916 778</b>    | <b>-31 185 200</b> | <b>-3 549 848</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                    |                   |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 11   | 318 207            | 153 424           | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 12   | -1 347 197         | -50 687           | -1 452 200         | -1 923 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-1 028 990</b>  | <b>102 737</b>    | <b>-1 452 200</b>  | <b>-1 923 000</b>  |
| <b>ARSRESULTAT</b>                 |      | <b>-35 488 244</b> | <b>1 019 515</b>  | <b>-32 637 400</b> | <b>-5 472 848</b>  |
| Overføringer:                      |      |                    |                   |                    |                    |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                  | 1 019 515         |                    |                    |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -35 488 244        | 0                 |                    |                    |

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG  
ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

BALANSE

| EIENDELER                      | Note | 2024              | 2023              |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>           |      |                   |                   |
| Bygninger                      | 13   | 64 197 000        | 64 197 000        |
| Tomt                           |      | 1 958 137         | 1 958 137         |
| Andre varige driftsmidler      | 14   | 423 909           | 380 018           |
| Miljøbankkonto, øremerket      |      | 278 783           | 236 990           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>       |      | <b>66 857 828</b> | <b>66 772 145</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Kundefordringer                |      | 3 035             | 0                 |
| Forskuddsbetalte kostnader     |      | 230 504           | 230 368           |
| Andre kortsiktige fordringer   |      | 0                 | 10 000            |
| Driftskonto OBOS-banken        |      | 513 107           | 485 428           |
| Driftskonto OBOS-banken II     |      | 0                 | 29 207            |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken  |      | 0                 | 907               |
| Sparekonto OBOS-banken         |      | 4 658 080         | 6 293 667         |
| Innestående i andre banker     |      | 2 214 188         | 0                 |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>        |      | <b>7 618 915</b>  | <b>7 049 577</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>           |      | <b>74 476 743</b> | <b>73 821 722</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>             |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 154 * 100 |      | 15 400            | 15 400            |
| Opptjent egenkapital           |      | 3 856 155         | 39 344 399        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>         |      | <b>3 871 555</b>  | <b>39 359 799</b> |
| <b>GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>        |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån        | 15   | 34 237 867        | 793 366           |
| Borettsinnskudd                | 16   | 33 081 600        | 33 081 600        |
| Annen langsiktig gjeld         | 17   | 92 000            | 92 000            |
| Avsetning bomiljøtiltak        | 17   | 263 961           | 231 144           |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>    |      | <b>67 675 428</b> | <b>34 198 110</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>        |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                |      | 96 045            | 257 839           |
| Skyldige offentlige avgifter   | 18   | 1 260             | 2 724             |
| Påløpte renter                 |      | 174 608           | 265               |
| Påløpte avdrag                 |      | 41 279            | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld         | 19   | 2 616 569         | 2 985             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>    |      | <b>2 929 761</b>  | <b>263 813</b>    |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD74 476 74373 821 722

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 68 081 600 | 37 081 600 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Oslo, 29.04.2025  
Styret i Søndre Fjeldstad Borettslag

|                          |                   |                    |
|--------------------------|-------------------|--------------------|
| Sunniva Myrene Bratsberg | Steven Fletcher   | Ann Kristin Jensen |
| Dag Borgen               | Monica Gerhardsen |                    |

NOTE: 1  
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2  
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 8 650 899        |
| Kabel-TV                             | 221 760          |
| Leietillegg for påbygg               | 44 362           |
| Parkering m/strøm                    | 40 800           |
| Garasje m/strøm                      | 33 600           |
| Parkering                            | 14 250           |
| Eiendomsskatt                        | 10 200           |
| Ekstra søppelkasse                   | 1 920            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>9 017 791</b> |

NOTE: 3  
ANDRE INNTEKTER

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Nøkler                                         | 4 311          |
| Tidl. avs Selvaag Prosjekt, mottatt kreditnota | 2 184          |
| Strøm garasje                                  | 118 387        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>                     | <b>124 883</b> |

NOTE: 4  
PERSONALKOSTNADER

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -61 883         |
| Overtid                      | -9 656          |
| Påløpte feriepenger          | -8 934          |
| Arbeidsgiveravgift           | -62 926         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-143 399</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5  
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 325 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 577, jf. noten om andre driftskostnader. Det er i tillegg utbealt i honorar til byggherrekomite kr 40 800.

NOTE: 6  
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7  
KONSULENTHONORAR

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| OPAK AS                                        | -68 063         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -38 050         |
| Ingeniørkonsulent AS                           | -22 172         |
| Aurofinans Radonlab AS                         | -39 000         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-167 284</b> |

NOTE: 8  
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Selvaag Prosjekt AS                           | -32 238 116        |
| Kvikk Installasjon AS                         | -79 050            |
| Boligelektrikeren AS                          | -25 874            |
| Viderefakturert beboere ID Lock               | 195 000            |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-32 148 039</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -3 013 762         |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -13 176            |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -1 723             |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -920 996           |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg                | -478 457           |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -75 290            |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg          | -6 250             |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg               | -1 460 883         |
| Egenandel forsikring                          | -20 000            |
| Kostnader dugnader                            | -6 293             |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-38 144 869</b> |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -10 218           |
| Vann- og avløpsavgift         | -1 316 213        |
| Feieavgift                    | -36 720           |
| Renovasjonsavgift             | -1 045 598        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-2 408 749</b> |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                           | -4 500          |
| Container                           | -66 315         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll         | -37 211         |
| Driftsmateriell                     | -46 532         |
| Vakthold                            | -3 053          |
| Snørydding                          | -156 324        |
| Andre fremmede tjenester            | -11 862         |
| Kontor- og datarekvisita            | -3 505          |
| Trykksaker                          | -3 847          |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -1 500          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.      | -1 900          |
| Andre kostnader tillitsvalgte       | -10 577         |
| Andre kontorkostnader               | -1 711          |
| Telefon, annet                      | -1 109          |
| Kontingenter                        | -6 000          |
| Gaver                               | -903            |
| Bank- og kortgebyr                  | -48 017         |
| Velferds kostnader                  | -12 069         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>    | <b>-416 934</b> |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken        | 4 869          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken         | 118 622        |
| Renter av plasseringskonto i Handelsbanken | 194 582        |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                | 115            |
| Andre renteinntekter                       | 19             |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                 | <b>318 207</b> |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -6 784            |
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -1 339 588        |
| Renter på leverandørgjeld            | -825              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-1 347 197</b> |

NOTE: 13

BYGNINGER

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1984 | 64 197 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>64 197 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986.  
Gnr.110/bnr.51  
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

|                                |                |         |
|--------------------------------|----------------|---------|
| Snøfreser nr. 1                | 17 130         |         |
| Tilgang 2011                   | -17 129        |         |
| Avskrevet tidligere            |                | 1       |
| Diverse utstyr                 |                |         |
| Tilgang 2023                   | 31 277         |         |
| Avskrevet tidligere            | -1 043         |         |
| Avskrevet i år                 | -6 255         |         |
|                                |                | 23 979  |
| Arbeidsmaskiner                |                |         |
| Tilgang 2018                   | 17 200         |         |
| Avskrevet tidligere            | -15 480        |         |
| Avskrevet i år                 | -1 719         |         |
|                                |                | 1       |
| Sentral murtørker 4            |                |         |
| Tilgang 2024                   | 51 875         |         |
| Avskrevet i år                 | -1 729         |         |
|                                |                | 50 146  |
| Garasjeanlegg                  |                |         |
| Tilgang 1996                   | 349 781        |         |
|                                |                | 349 781 |
| Ladestasjon for el bil         |                |         |
| Tilgang 2019                   | 208 375        |         |
| Avskrevet tidligere            | -208 374       |         |
|                                |                | 1       |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>423 909</b> |         |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-7 984</b>  |         |

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

|                                                          |            |   |
|----------------------------------------------------------|------------|---|
| Handelsbanken                                            |            |   |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente.             |            |   |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,09 %. Løpetiden er 13 år. |            |   |
| Opprinnelig 2012                                         | -3 887 999 |   |
| Nedbetalt tidligere                                      | 3 094 633  |   |
| Nedbetalt i år                                           | 793 366    |   |
|                                                          |            | 0 |
| Handelsbanken (Handelsbanken eiendomskre                 |            |   |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente.             |            |   |

Rentesats pr 1.04.2025 er Nominell 5,65 % og Effektiv 5,75 %.  
Løpetid er 30 år.  
Opprinnelig 2024  
Nedbetalt i år

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
|                                    | -35 000 000        |
|                                    | 762 133            |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN</b> | <b>-34 237 867</b> |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>NOTE: 16</b>            |                    |
| <b>BORETTSINNSKUDD</b>     |                    |
| Opprinnelig 1984           | -33 081 600        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-33 081 600</b> |

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <b>NOTE: 17</b>                   |                 |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>     |                 |
| Andre innskudd                    | -92 000         |
| Avsetning bomiljøtiltak           | -263 961        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-355 961</b> |

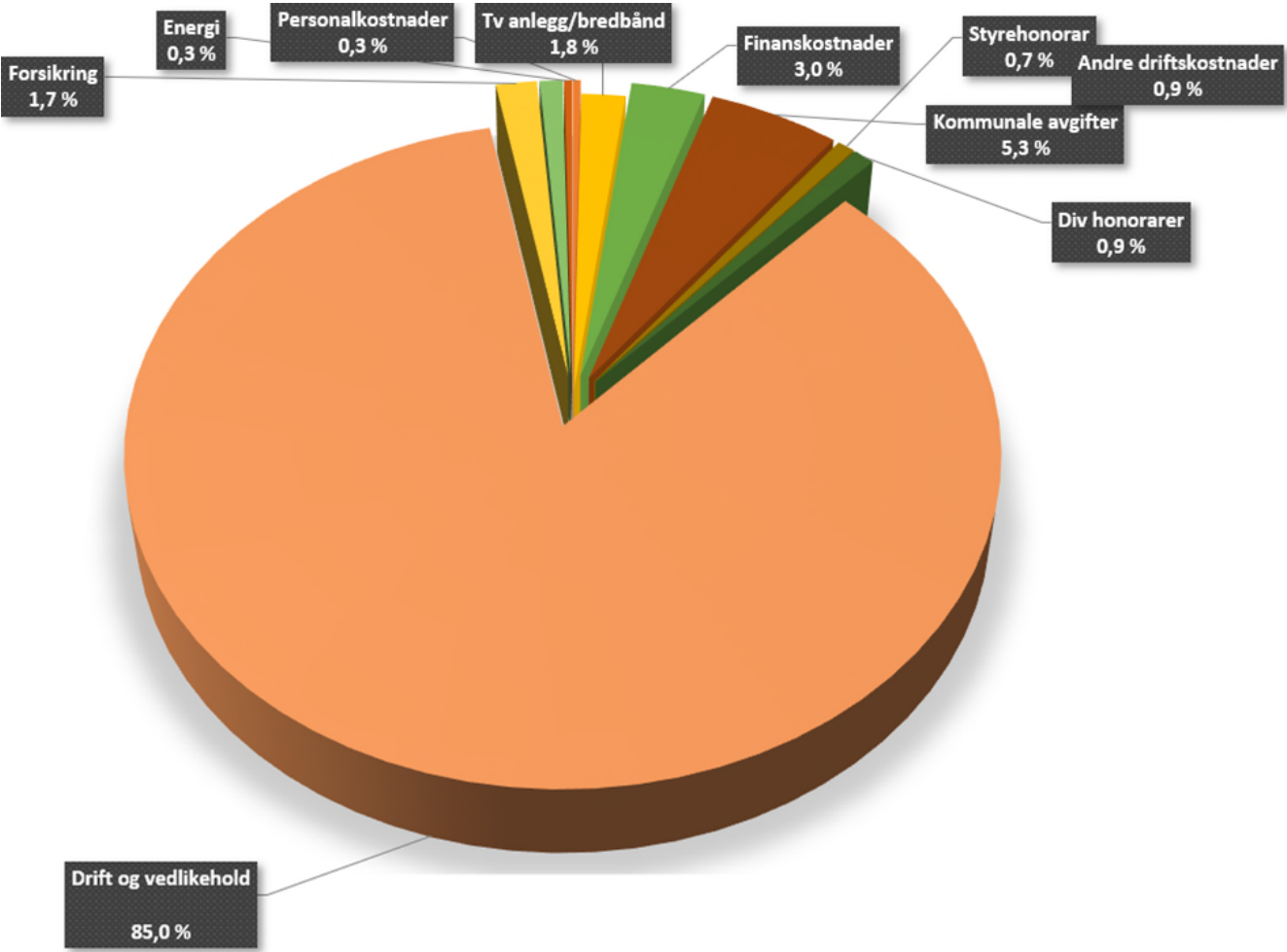
|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b>NOTE: 18</b>                         |               |
| <b>SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>     |               |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -1 260        |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-1 260</b> |

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>NOTE: 19</b>                     |                   |
| <b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>       |                   |
| Feriepenger                         | -8 934            |
| Tilskudd Enova. Start prosjekt 2025 | -2 607 600        |
| Purregebyr                          | -35               |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>   | <b>-2 616 569</b> |

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>NOTE: 20</b>                                          |                   |
| <b>PANTSTILLELSE</b>                                     |                   |
| Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: |                   |
| Borettsinnskudd                                          | 33 081 600        |
| Pantelån                                                 | 34 237 867        |
| Påløpte avdrag                                           | 41 279            |
| <b>TOTALT</b>                                            | <b>67 360 746</b> |

|                                                                                       |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi: |                   |
| Bygninger                                                                             | 64 197 000        |
| Tomt                                                                                  | 1 958 137         |
| <b>TOTALT</b>                                                                         | <b>66 155 137</b> |

# Kostnadsdiagram



I samarbeid med styret ble det vedtatt at økonomi og kontrollkomiteen skulle kommentere på følgende forhold. **Kommentarer fra komiteen er uthevet.**

- 1)

Det bør være en epostkonto, alle i styret må ha tilgang til å se eposter som mottas og sendes fra denne

**Kommentarer: Alle i styret har tilgang til epostkonto**
- 2)

Det må være signerte referater fra alle styremøter, disse må oppbevares på OBOS-styrommet server

**Kommentarer: Ingen avvik funnet**
- 3)

Det må være to stk i styret som gjennomgår og godkjenner alle inngående fakturaer og utlegg.

**Kommentarer: Ingen avvik funnet**
- 4)

Økonomi- og kontrollkomiteén bør få mulighet til å gjennomgå budsjett for kommende år før dette blir vedtatt i styret

**Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost**
- 5)

Økonomi- og kontrollkomiteén bør informeres om alle større prosjekter før disse vedtas i styret og/eller generalforsamlingen

**Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost**
- 6)

Det bør avholdes minst to møter med Økonomi- og kontrollkomiteén pr år.

**Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost**
- 7)

Økonomi- og kontrollkomiteén skal få innsyn i prosjektrekskap for alle store prosjekter

**Kommentarer: Dette er diskutert og innsyn er gitt løpende og vil bli gitt ved ferdigstillelse av de store prosjekter**
- 8)

Andre forhold

**Kommentarer: Økonomi og kontrollkomiteen er positive til at det er opprettet egne grupper for el bil og samlet plan, dette øker involvering og sørger for bedre forankring av de vedtak som fattes**

**Økonomi og kontrollkomiteen anbefaler at styret fortsetter å avholde beboermøter for å informere godt om pågående og nye vedlikeholdsprosjekter**

**Økonomi og kontrollkomiteen anbefaler at ingen av de som er med i komiteen bør være med i styret.**

Oslo 27.april 2025

Ene-Marie Olsen

Sign

Dag Borgen

sign



Til generalforsamlingen i Søndre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Fjeldstad 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.



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 avvirket.

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, 2. mai 2025  
PricewaterhouseCoopers AS

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25  
Selskapsnummer: 478 Selskapsnavn: SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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



Søndre Fjeldstad borettslag

# V e d t e k t e r

for Søndre Fjeldstad borettslag, org nr 847853352,  
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 22.06.2006/ 12.04.2016/  
10.06.2020/31.05.2022/20.05.2025.

|      |                                                                   |    |
|------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | INNLEDENDE BESTEMMELSER .....                                     | 2  |
| 1.1  | Formål .....                                                      | 2  |
| 1.2  | Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold ..... | 2  |
| 2    | ANDELER OG ANDELSEIERE .....                                      | 2  |
| 2.1  | Andeler og andelseiere .....                                      | 2  |
| 2.2  | Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier .....         | 2  |
| 3    | FORKJØPSRETT .....                                                | 3  |
| 3.1  | Forkjøpsberettigede .....                                         | 3  |
| 3.2  | Interne forkjøpsberettigede .....                                 | 3  |
| 3.3  | Behandlingsregler og frister .....                                | 3  |
| 3.4  | Rettsovergang til nærstående .....                                | 4  |
| 4    | BORETT OG OVERLATING AV BRUK .....                                | 4  |
| 4.1  | Boretten .....                                                    | 4  |
| 4.2  | Overlating av bruk .....                                          | 4  |
| 5    | BYGNINGMESSIGE ENDRINGER .....                                    | 5  |
| 5.1  | Bygningsmessige arbeider, eksteriørt (SAMLET PLAN) .....          | 5  |
| 5.2  | Bygningsmessige arbeider. ....                                    | 5  |
| 6    | VEDLIKEHOLD .....                                                 | 6  |
| 6.1  | Andelseiernes vedlikeholdsplikt .....                             | 6  |
| 6.2  | Borettslagets vedlikeholdsplikt .....                             | 7  |
| 6.3  | Utbedringsansvar og erstatning .....                              | 7  |
| 7    | FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET .....                           | 8  |
| 7.1  | Felleskostnader .....                                             | 8  |
| 7.2  | Betaling av felleskostnader .....                                 | 8  |
| 7.3  | Borettslagets pantesikkerhet .....                                | 8  |
| 8    | MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE .....                       | 8  |
| 8.1  | Mislighold .....                                                  | 8  |
| 8.2  | Pålegg om salg .....                                              | 8  |
| 8.3  | Fravikelse .....                                                  | 8  |
| 9    | STYRET OG DETS VEDTAK .....                                       | 9  |
| 9.1  | Styret .....                                                      | 9  |
| 9.2  | Styrets oppgaver .....                                            | 9  |
| 9.3  | Styrets vedtak .....                                              | 9  |
| 9.4  | Representasjon og fullmakt .....                                  | 10 |
| 10   | GENERALFORSAMLINGEN .....                                         | 10 |
| 10.1 | Myndighet .....                                                   | 10 |
| 10.2 | Tidspunkt for generalforsamling .....                             | 10 |
| 10.3 | Varsel om og innkalling til generalforsamling .....               | 10 |
| 10.4 | Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling .....       | 10 |
| 10.5 | Møterett .....                                                    | 10 |
| 10.6 | Møteledelse og protokoll .....                                    | 10 |
| 10.7 | Stemmerett og fullmakt .....                                      | 11 |
| 10.8 | Vedtak på generalforsamlingen .....                               | 11 |
| 11   | INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN .....               | 11 |
| 11.1 | Inhabilitet .....                                                 | 11 |
| 11.2 | Taushetsplikt .....                                               | 11 |
| 11.3 | Mindretallsvern .....                                             | 11 |
| 12   | VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE .....            | 11 |
| 12.1 | Vedtektsendringer .....                                           | 11 |
| 12.2 | Forholdet til borettslovene .....                                 | 12 |



## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1.1 Formål

- 1.1.1 Søndre Fjeldstad Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
- 1.1.2 Borettslaget består av rekkehus i tre med totalt 154 boliger fordelt på 28 bygninger. Alt uteareal tilhører borettslaget, men hver bolig har bruksrett til et definert uteområde samt til fast garasjeplass.

### 1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- 1.2.1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- 1.2.2 Borettslaget er tilknyttet Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) som er forretningsfører.

## 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2.1 Andeler og andelseiere

- 2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,-.
- 2.1.2 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 én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie én andel sammen.
- 2.1.3 Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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.
- 2.1.4 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.
- 2.1.5 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.
- 2.1.6 Ved omsetning av andeler skal borettslagets vedtekter og husordensregler utleveres. Garasjestrøm skal være avlest og oppgjør for denne omforent.
- ### 2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
- 2.2.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.



- 2.2.2 Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 2.2.3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- 2.2.4 Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 2.2.5 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 2.2.6 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
- 3.1.1 Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- 3.1.2 Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- ### 3.2 Interne forkjøpsberettigede
- 3.2.1 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.
- 3.2.2 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
- 3.3.1 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 3.3.2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.



- 3.3.2 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 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- 3.3.3 Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- 3.3.4 Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- 3.3.5 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

- 3.4.1 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,
- 3.4.2 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

- 4.1.1 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.
- 4.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 4.1.3 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.
- 4.1.4 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husordensregler er vedtatt for borettslaget og utleveres ved hver omsetning av andeler.

#### 4.2 Overlating av bruk

- 4.2.1 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.

- 4.2.2 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning
- 4.2.4 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- 4.2.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 4.2.6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se 7.3

### 5 BYGNINGMESSIGE ENDRINGER

#### 5.1 Bygningsmessige arbeider, eksteriørt (SAMLET PLAN)

- 5.1.1 Borettslaget har siden ekstraordinær generalforsamling 15.09.1987 hatt retningslinjer for påbygging av husene, heretter kalt samlet plan. Planen omfatter borettslagets alle bolighus og angir største tillatte arealutvidelser eller påbygginger basert på boligens individuelle plassering i husrekken og på området rundt samt krav og ansvar for utbygger. Denne planen er presentert for og godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Innenfor planen skal utvidelser meldes med interne nabovarsler til berørte andelshavere og tegninger godkjennes av styret.

#### 5.2 Bygningsmessige arbeider.

- 5.2.1 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.



- 5.2.2 Husene har opprinnelig kaldloft. Der det er foretatt ombygninger, ominnredninger eller endret bruk av loftet, er andelseier til enhver tid selv ansvarlig for at dette ikke fører til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig. For å unngå fukt- og isskader innebærer omgjøring av kaldloft endrede krav til blant annet isolasjon og ventilasjon.
- 5.2.3 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.

## 6 VEDLIKEHOLD

### 6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 6.1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, badekar, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 6.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, badekar, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiere med parkeringsplass i tregarasjer skal sørge for smøring og ettertrekking av skruer i porten.
- 6.1.3 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås eller sluk og fram til borettslagets felleleshovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- 6.1.4 For påbygg i henhold til samlet plan har andelseier i tillegg den vedlikeholdsplikt som for bygningsmassen for øvrig ligger på borettslaget etter 6.2
- 6.1.5 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.
- 6.1.6 I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.



- 6.1.7 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 6.1.8 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6.1.9 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 6.1.10 Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### 6.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 6.2.1 Borettslaget skal holde opprinnelige bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. For påbygg i henhold til samlet plan har andelseier vedlikeholdsplikt. Generalforsamlingen kan beslutte at utvendig vedlikehold som for eksempel beising av hus, vinduer og dører skal besørges utført av andelseierne. I forbindelse med pålegget kan det settes frist for ferdigstillelse av arbeidene. De arbeider som ikke er sluttført innen fristen, vil styret besørge utført på den enkelte andelseiers kostnad. Kontrollen av arbeidet utføres av styret. Borettslaget tegner ulykkesforsikring for andelseieren eller den andelseieren engasjerer til å utføre slikt pålagt arbeid.
- 6.2.2 Endring eller utskiftning av dører eller vinduer for hele borettslaget kan bestemmes av styret, uten at andelshaver som tidligere har foretatt slik endring kan kreve erstatning.
- 6.2.3 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 6.2.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av komplette vinduer, ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 6.2.5 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### 6.3 Utbedringsansvar og erstatning

- 6.3.1 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.
- 6.3.2 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo eller løsøre.



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

6.3.4 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7.1 Felleskostnader**

7.1.1 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.

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

7.1.3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.2.5.

### **7.2 Betaling av felleskostnader**

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

7.2.2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.12.1976 nr. 100.

### **7.3 Borettslagets pantessikkerhet**

7.3.1 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.

## **8 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE**

### **8.1 Mislighold**

8.1.1 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.

### **8.2 Pålegg om salg**

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

8.2.2 Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **8.3 Fravikelse**



8.3.1 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **9 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **9.1 Styret**

9.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og seks andre styremedlemmer. Nestleder fungerer som leder ved styreleders fravær.

9.1.2 Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

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

### **9.2 Styrets oppgaver**

9.2.1 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.

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

9.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **9.3 Styrets vedtak**

9.3.1 Styret er beslutningsdyktig 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 tredel av alle styremedlemmene.

9.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredels 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.



9.3.3 Styret inklusive varamedlemmer innkalles til alle styremøter.

#### **9.4 Representasjon og fullmakt**

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

### **10 GENERALFORSAMLINGEN**

#### **10.1 Myndighet**

10.1.1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **10.2 Tidspunkt for generalforsamling**

10.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

10.2.2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 16 andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

10.3.2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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.

10.3.3 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.

#### **10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

#### **10.5 Møterett**

10.5.1 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.

#### **10.6 Møteledelse og protokoll**



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

#### **10.7 Stemmerett og fullmakt**

10.7.1 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 en andelseier.

#### **10.8 Vedtak på generalforsamlingen**

10.8.1 Foruten saker som nevnt i punkt 10.4 i disse vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

10.8.2 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.

10.8.3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **11 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

#### **11.1 Inhabilitet**

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

11.1.2 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.

#### **11.2 Taushetsplikt**

11.2.1 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.

#### **11.3 Mindretallsvern**

11.3.1 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.

### **12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

#### **12.1 Vedtektsendringer**



## Søndre Fjeldstad borettslag

- 12.1.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredeler av de avgitte stemmer.
- 12.1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 12.2 Forholdet til borettslovene

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



# HUSORDENSREGLER

for

**Søndre Fjeldstad borettslag , org nr 847853352.**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 22.06.2006 endret på generalforsamling april 2010, 23.04.2014, 12.04.2016, 31.05.2022.

## 1 GENERELT

- 1.1 Hensikten med reglene er å regulere forholdet mellom beboerne slik at alle kan leve under størst mulig frihet for egen utfoldelse og aktivitet, og med tilsvarende respekt og hensyn til andres.
- 1.2 Andelshaveren er ansvarlig for at reglene overholdes.

## 2 BRUK AV HUSENE

- 2.1 Det skal være ro i og ved husene mellom kl. 2300 og kl. 0600.

Boring og banking samt bruk av verktøy er ikke tillatt:

- Etter kl. 21.00 på hverdager
- Etter kl 18.00 på lørdager
- Før kl 13.00 og etter kl. 21.00 på søndager
- På helligdager og høytidsdager

- 2.2 Unødvendig og urimelig støy bør unngås. Vis hensyn ved sang og musikkøvelser og ved bruk av radio, TV, stereoanlegg o.l. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.
- 2.3 Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig anledning som kan medføre noe mer støy enn vanlig.
- 2.4 Borettslagets utelys er stort sett montert på husenes boder og utgjør nesten all vår veibelysning. Alt utelys som vender ut mot vei, skal stå på fra mørkets frambrudd til soloppgang. Andelseier er ansvarlig for slikt utelys og det skal brukes lyspærer med minimum 40 watt effekt eller tilsvarende.
- 2.5 Andelseier er på høsten ansvarlig for tømning av rør til utevann (hagekraner) slik at frostskafer unngås. Stoppekranene er oftest plassert i annet hvert hus og det påhviler brukere av leiligheter med slike kraner å stenge dem om høsten samt åpne dem igjen om våren.
- 2.6 Beis på hus, dører og vinduer, boder, garasjer og gjerder skal ha de fargene generalforsamlingen bestemmer

## 3 UTEOMRÅDENE

- 3.1 Vi bør holde våre barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte generer naboer eller skader beplantningen. Lek på hus- , garasje- eller bodtak er ikke tillatt.
- 3.2 Ballspill skal foregå på ballplassen.
- 3.3 Beboerne må besørge snømåkingen fra egen dør til vei. søppelkasse. Rundt søppelkasse og postkasse skal det være ryddet for snø.

- 3.4 Styret besørger sandstrøing av kjøreveiene, men beboerne bør benytte sand fra strøkassene i tillegg.
- 3.5 Det skal være fri ferdsel mellom husrekkene. Styret kan bestemme at dette kan avvikes dersom spesielle forhold tilsier det.
- 3.6 Borettslaget har årlig, eller etter behov, dugnader som kan omfatte vår- eller høstdugnad på fellesområdene. Arbeidene organiseres av styret og administreres av tunkontaktene. Under dugnadene skal lekeapparater ettersees for skader og skruer ettertrekkes.
- 3.7 Plikten til å være tunkontakt går på omgang mellom leilighetene på hvert tun.

4 RETNINGSLINJER FOR PLANTER, BUSKER OG TRÆR I BORETTSLAGET

- 4.1 Andelseiere i Søndre Fjeldstad Borettslag står selv ansvarlig for beplantning og trær i egen hageflekk Styret er ansvarlig for beplantning og trær på fellesområder.

Andelseiere vurderer derfor selv beskjæring og fjerning v busker og hekker. Busker, planter, hekker og trær som av styret vurderes til å være til skade på borettslagets bygningsmasse, som går ut i veibane eller som hindrer sikt for kjøretøy må beskjæres. Søknad om beskjæring eller felling av trær skal behandles av styret.

For større trær med stammeomkrets >90 cm ser borettslaget til Småhusplanen til Oslo kommune. Et viktig prinsipp i Småhusplanen er å bevare karakteren og særpreget i boligområder med småhus. Et karaktertrekk i Søndre Fjeldstad Borettslag er at man er tet på skog i Østmarka og boligene er plassert mellom store furutrær. Dette særpreget vant borettslaget en miljø- og arkitekturpris i 1984.

Som hovedregel skal større trær (>90 cm stammeomkrets) beskjæres. Dersom beskjæring er forsøkt og ikke er tilstrekkelig kan man søke om å felle treet.

Kriterier for å innvilge slike søknader er:  
- Treet er til skade for bygningsmasse eller infrastruktur  
- Treet er sykt eller skadet

Sol- og lysforhold skal også tas med i en helhetsvurdering.

Styret skal innhente faglig vurdering der det er behov eller der det er tvil om tiltak.

Ved endring av grøntområder og uteområder som ligger i direkte tilknytning til leiligheter, skal andelseiere som berøres tas med i planlegging av endringen.

5 GARASJER OG BILOPPSTILLINGSPLASSER.

- 5.1 Alle leilighetene har bestemte garasjeplasser i fellesgarasjeanlegg eller i tregarasjer. Alle plasser inngår som en uatskillelig del av respektive andeler. I tillegg finnes det syv tregarasjer samt et antall faste, merkede plasser utendørs for utleie til andelshavere.
- 5.2 Alle endringer av garasjeplasser herunder oppsetting av skillevegger, oppheng i tak og bygging av hems i tregarasjer skal godkjennes av styret og det er andelshavers ansvar å fjerne dette dersom det er nødvendig for vedlikehold eller lignende.
- 5.3 I fellesgarasjene er det satt opp spikerslag for egne oppheng av hjul, etc. Det er bare på spikerslagene det er tillatt med oppheng. På grunn av den katodiske beskyttelsen av betongen er bolting og eller spikring i tak, vegger eller søyler forbudt.

- 5.4 Garasjeplassene skal ikke brukes til lagring av annet enn kjøretøyer og tilhørende utstyr. Bilreparasjoner skal ikke finne sted.
- 5.5 Alle garasjeporter skal låses. Fjernåpner på tregarasjer kan nektes om døren står åpen etter advarsel. Nøkler og fjernåpner for fellesgarasjene kan kjøpes på styrekontoret. Ved bruk av fjernåpner på port i tregarasje, er bruker ansvarlig for at porten lukkes korrekt. Styret skal gis adgang til alle garasjer på forlangende.
- 5.6 Gjesteparkeringsplassene er reservert våre gjester. Beboere som misbruker gjesteparkeringsplassene vil kunne bli ilagt gebyr, da vår håndheving av parkeringsregler er overlatt til parkeringsselskap.
- 5.7 Borettslagets garasjer og oppstillingsplasser kan kun disponeres eller brukes av beboere i Søndre Fjeldstad Borettslag. Styret kan gi dispensasjoner. Lån og utleie av faste plasser mellom andelshavere er tillatt.
- 5.8 Oppsetting av skillevegger mellom garasjeplasser i tregarasjer er kun tillatt hvis begge naboer er enige. Skriftlig bekreftelse om enighet gis styret. Kun nettingvegger er tillatt ifølge kommunens brannforskrifter.

6 KJØRING OG PARKERING

- 6.1 Bare nødvendig kjøring er tillatt innen området.
- 6.2 All kjøring skal foregå i gangfart
- 6.3 All parkering innen området er forbudt. Biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene. Styret kan innvilge kortvarig dispensasjon. Håndhevelsen av parkeringsreglene setter styret normalt bort til et eksternt vaktelskap. Den som parkerer/lagrer kjøretøy ulovlig innenfor borettslagets område, på eller utenfor faste plasser, kan få dette fjernet for egen regning

7 DYREHOLD

- 7.1 Av dyrehold er det tillatt med hund/katt i borettslaget. Katter må kastreres/steriliseres. Det er forbud mot hold av alle typer kamphunder.
- 7.1.1 Alle eiere av hund og katt er pliktige til å registrere disse hos styret. Registreringen skal skje ved innflytting eller senest en uke etter anskaffelsen.  
  
Eiere av både katter og hunder er pliktige til å levere et bilde (digitalt) som identifiserer den enkelte katt/hund. Dette legges inn i vårt arkiv og inn på vår hjemmeside så det er lett å finne den enkelte katt/hund og identifisere den, for våre beboere.
- 7.1.2 Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- 7.1.3 Hunden skal til enhver tid den ferdes utendørs føres av en person som har kontroll over den.
- 7.2 Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter hund/katteieier seg straks til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget eller ikke. Alle klager skal framføres skriftlig for styret.
- 7.3 Hund- og katteeiere er erstatningspliktig for enhver skade som hunden eller katten måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmer, skader på blomster, plener, grøntanlegg eller lignende. Hund/katteieier plikter straks å fjerne ekskrementer som hunden/katten måtte etterlate seg på trapper, veier, plener, sandkasser, garasjer, etc. Dette gjelder også innenfor egen hage.
- 7.4 Disse regler betraktes som en del av husleiekontrakten vedrørende leiligheten og brudd på disse regler betraktes som mislighold av husleiekontrakten.

8 TELEKOMMUNIKASJONSANLEGG, ANTENNER.

- 8.1 Borettslaget har fremlagt kabler til hver leilighet for telefon (fasttelefon) og bredbåndskabel for TV, Internett og lignende.  
Til fellesanlegget for radio og TV må bare tilkoples godkjente mottakerapparater og bare benyttes tilkoplingsutstyr som spesielt er tilpasset anlegget.  
Individuelle avtaler (abonnementer) må etableres med eksterne leverandører av signaler og tjenester. Borettslaget etablerer normalt en avtale med en leverandør om leveranse av TV-signaler og for formidling av andre tjenester. Et fåtall TV-signaler formidles uten abonnementer.
- 8.2 Parabolantenner.
- 8.2.1 Det er generelt forbudt å sette opp parabolantenner. Frittstående antenner plassert på bakkenivå kan tillates etter søknad til styret. Plasseringen avgjøres av styret. Det tillates ikke parabolantenner oppsatt på bygninger eller boder.

9 RUNDSKRIV, OPPSLAG OG HENVENDELSER

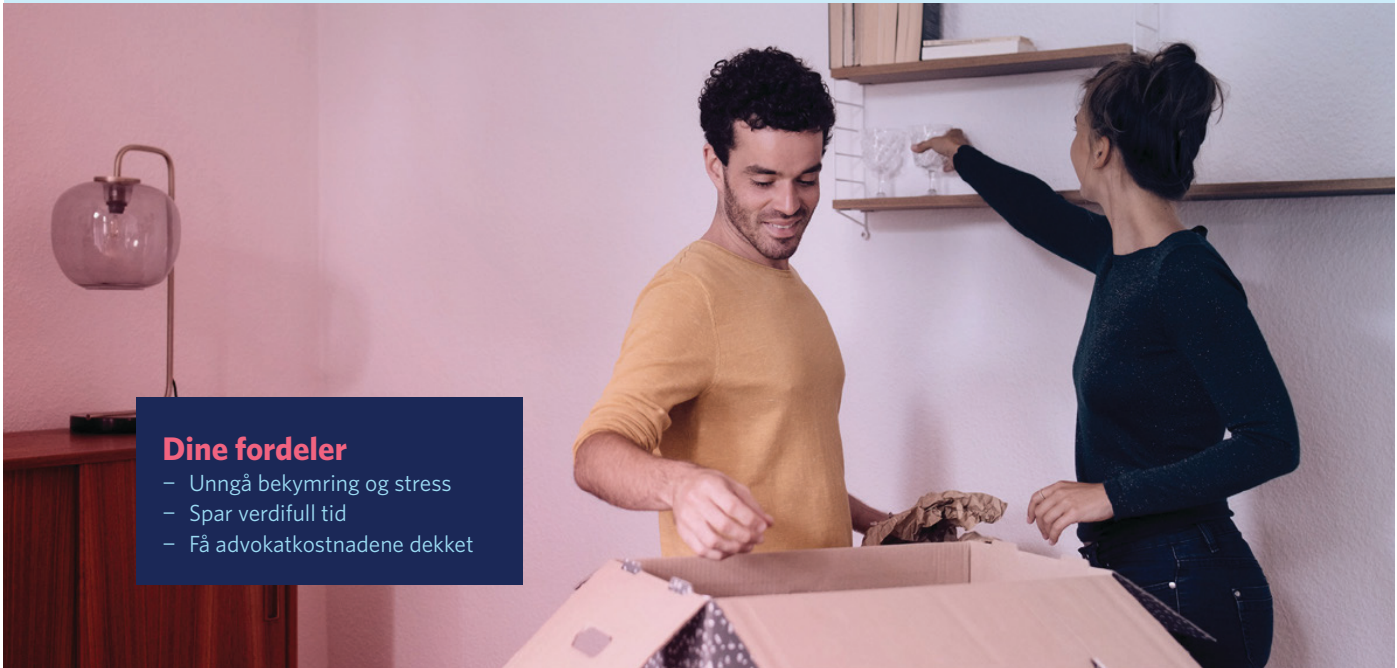
- 9.1 Meldinger om regulerende bestemmelser innenfor rammen av husordensbestemmelser fra styret til borettslaverne gjelder på samme vis som husordensbestemmelser, og er en del av husleiekontrakten.
- 9.2 Henvendelser til styret i anledning husorden skal skje skriftlig.
- 9.3 Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak fattes på generalforsamling.

10 STYREKONTORET

- 10.1 Fast kontortid er hver første mandag i måneden, mellom 18:00 og 19:00.
- 10.2 Borettslagets telefon: 2230 8425

# 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!

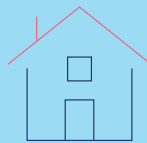
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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



## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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 verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## 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



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne 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!



Daria Zuzanna Dymarska  
Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no  
+47 463 64 086

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 budforhøvelser, 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



Daria Zuzanna Dymarska  
daria.dymarska@emera.no  
463 64 086

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>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 | IDENTIFIKASJON |  |
| Legg ID her    | 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



NO-3619



# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING