

Schala & Partners avd Sagene AS  
Partners Sagene v/Anette Borvik  
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO  
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260052 .

Vår ref.: 0545-1-21028

Dato: 16.02.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Åsly Borettslag  
Organisasjonsnr: 950445815  
Andelseier: Færden, Ingrid Merete  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 21028  
Adresse: Olaf Bulls Vei 9 C, 0765 OSLO  
Andelsnummer: 90  
Gnr. 33  
Bnr. 2169

Borettsinnskudd: Kr. 236 800,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 000.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565521.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 2,5 % fra 01.01.26. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i mai,juni,september,november. Garasje medfølger leiligheten: Ja, og det er tilrettelagt for lading av elbiler. Borettslaget disponerer ytterligere 15 garasjeplasser til utleie. Utleie reguleres etter venteliste, ta kontakt med styret. Ved overføring av garasjeplass til utleie påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prislister. Gjesteparkeringsplasser er til disposisjon kun for gjester. Bod medfølger leiligheten. Nøkler kan bestilles via styret. Skilt til ringetablå og postkasse kan bestilles via Data Call, belastes borettslaget. Skilt til egen inngangsdør besørgeres av andelseier selv. Bestemmelse om adkomstrett, garasje/parkering og trafostasjon/kiosk. Erklæring om å anlegge og vedlikeholde ledninger. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på 1 lån.

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207665991

Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 10 619 757,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2042  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208365290  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 54 933 351,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2047  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 656,36,-

#### Herav:

|  | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|--|---------------|-------------------------|
| Lån nr: 9820766599; IN lån 1 - Akonto renter | 342,32        |                         |
| Lån nr: 9820766599; IN lån 1 - Akonto avdrag | 258,96        |                         |
| Felleskostnader                              | 7 055,08      |                         |

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

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 591,-  
Fradragsberettigede kostnader: 24 984,-  
Annen formue: 14 937,-  
Gjeld: 457 128,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98207665991  
Restsaldo: 82 049,61  
Kapitalkostnader: 587,05  
IN-avtale: Ja

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98208365290  
Restsaldo: 373 770,18  
Kapitalkostnader: 2 370,19  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 455 819,79,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: [line.hovland@obos.no](mailto:line.hovland@obos.no) eller telefon: 22 86 83 82.

#### **Annen informasjon:**

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

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

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

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

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

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

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

### **Styregodkjenning**

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

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

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

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

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

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

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

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

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

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

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

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

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

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

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

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

# Husordensregler for Åsly borettslag

Gjelder fra 1. desember 2025

Vedtatt på generalforsamling 22.05.1995

Revidert på generalforsamling 13.05.2004

Revidert på generalforsamling 22.05.2014

Revidert på generalforsamling 31.05.2017

Revidert på generalforsamling 15.05.2018

Revidert på generalforsamling 02.06.2020

Revidert i styremøte 07.10.2025

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

## 1. Meldinger og henvendelser

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

Vaktmestersentralen har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene følges.

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

## 2. Almennelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

## 3. Regler om ro i leiligheten

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

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

Følgende regler gjelder:

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

#### 4. Varsling om arbeider

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

Beboere skal varsles minimum én (1) uke før arbeidene starter med oppslag på tavlen i oppgangen som spesielt angir eventuelle støyende perioder med både oppstart og slutt.

Ved særlig støyskapende arbeid skal det henges opp et skriv i samtlige oppganger i den angjeldende blokk for nr. 9, 11 og 13 da støy forplanter seg lett i hele bygningen. Støyskapende arbeid skal følge 'Regler om ro i leiligheten'.

#### 5. Regler for kjøring

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

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

#### 6. Regler for parkering

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

##### Parkering for beboere

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

For beboerparkeringen gjelder følgende regler:

- Kjøretøyet og ev. gjenstander skal parkeres innenfor oppmerket plass.

- Det er ikke tillatt å lagre brennbare ting bortsett fra bildekk, takboks og kajakk eller kano på/ved parkeringsplassen. Borettslaget v/styret kan etter søknad i spesielle tilfelle gi dispensasjon fra bestemmelsen om bruk av plassen.
- Beboer plikter å fjerne kjøretøyet på anmodning for rengjøring, oppmerking, vedlikehold ol.
- Elbiler skal bare lades på godkjente ladestasjoner og etter avtale med styret. Det er ikke tillatt å lade el- og hybridbiler på det vanlige strømmettet.
- Beboere som ikke trenger sin plass, kan leie eller låne denne ut til andre andelseiere i Åsly borettslag. Utleie eller lån til andre enn beboere i Åsly borettslag tillates ikke.

Borettslaget disponerer noen ekstra plasser som kan leies. Disse plassene fordeles etter søknad, og tildeles blant søkerne etter ansiennitet i borettslaget. Det er kun mulig å leie én ekstra plass per andel. Beboere med særskilte behov kan prioriteres.

## Parkering for gjester

Gjester kan parkere kjøretøy på anviste gjesteparkeringsplasser i nedre garasje i Olaf Bulls vei 9 eller på parkeringsområdet på andre siden av Olaf Bulls vei. Vær oppmerksom på at innerste delen av området tilhører Liabakken sameie.

For gjesteparkeringen i nedre garasje i Olaf Bulls vei 9 gjelder følgende regler:

- Plassene kan kun brukes av gjester til beboerne i Åsly borettslag.
- Gjester kan benytte plassene i maksimalt 48 timer. Etter 48 timer parkering er det 48 timer karantene før ny parkering kan skje.
- Hver beboer (leilighet) kan benytte to gjesteparkeringsplasser samtidig med inntil 48 timer parkering.
- Gjester kan alternativt benytte plassene inntil 6 timer. Ved korttidsparkering inntil 6 timer er det ingen karantene før ny parkering.
- For korttidsparkering inntil 6 timer er det ingen begrensninger i antall plasser hver beboer kan benytte, så lenge det er ledig plass.
- Kjøretøyet skal parkeres innenfor oppmerket felt.
- Kjøretøyet skal registreres på nettstedet <https://leie.pservice.no> . Registreringen må skje innen 15 minutter etter at kjøretøyet er parkert. Både gjest og beboer som denne besøker er ansvarlig for at kjøretøyet registreres i appen.
- Instruks for registrering finnes på Vibbo.
- Eier av kjøretøy som ikke er registrert på nettstedet <https://leie.pservice.no> kan ilegges en kontrollsanksjon iht. parkeringsforskriften av 18. mars 2016 nr. 260, kap. 8 og 9.
- Kjøretøy tilhørende beboere i Åsly borettslag tillates ikke å parkere på disse gjesteparkeringsplassene. Overtredelse kan medføre en kontrollsanksjon iht. parkeringsforskriften av 18. mars 2016 nr. 260, kap. 8 og 9.
- Styret kan ved behov kortvarig omdisponere bruken av plassene.
- Biler fra hjemmehjelpen i Oslo kommune omfattes ikke av disse bestemmelser.

## 7. Brannvern

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

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

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

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

## 8. Dyrehold

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dette gjelder også i trappeoppgangene.

Hundeeiere skal straks fjerne ekskrementer etter hunden i borettslagets område. Hunder og katter må holdes unna barnas sandlekeplasser.

Katteeiere må påse at katten ikke klarer å komme over til naboens terrasser/verandaer.

Hunder og katter må ikke luftes på verandaene eller terrassene uten oppsyn.

Klager vedrørende dyreholdet kan, etter at det er tatt opp direkte med eier av dyret, formidles til borettslagets styre. Kun skriftlige klager vil bli behandlet (e-post).

## 9. Sjøppel

Kommunens retningslinjer for behandling av søppel skal til enhver tid overholdes. Husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakter/luker. Sjøppelet må pakkes forsvarlig inn.

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

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

Sjøppel skal ikke hensettes ved søppelsjaktene/papircontainerne.

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

## 10. Renhold

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

## 11. Ansvar for fellesareal

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

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

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

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

## **12. Vann Varme Sanitær (VVS)**

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

Ved lengre fravær skal stoppekranene i leiligheten stenges.

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

## **13. Elektriske anlegg**

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

Arbeider på det elektriske anlegget skal utføres av godkjent elektriker.

Borettslaget er ansvarlig for det elektriske anlegget i fellesområder og til sikringskapene.

## **14. Terrasser og balkongkasser**

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

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

## **15. Grilling på terrassene/verandaene**

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

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

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

## **16. Regler for montering av parabolantenne**

Parabolantenner skal monteres mest mulig enhetlig og skjult.

Parabolantenne tillates montert på terrassesiden, på levegg eller bodvegg som gir fri utsikt mot øst.

Uten begrunnet søknad og godkjenning fra styret, skal ikke parabolen ha en diameter større enn 80 cm.

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

## **17. Maling utvendig**

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

## **18. Leiekontrakten og vedtektene**

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

# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

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

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 545

ÅSLY BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i ÅSLY BORETTSLAG

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

## Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 19:00, Grindbakken skole, Musikkrommet.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ÅSLY BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Ellen Marie Indahl Randli som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Ellen Marie Indahl Randli velges som møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ellen Marie Indahl Randli foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
  2. 0545 Åsly BL.pdf
  3. Årsregnskap 2024.pdf
  4. Hovseter Vaktmestersentral Årsregnskap 2024.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

---

Sak 7

## Fastsettelse av andre honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

**Forslag til vedtak**

Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

---

Sak 8

## Touchcom

**Forslag fremmet av:**

Arvid A. Eskild, Olaf Bulls vei 13 B

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Usikker på om dette er en sak til GF eller ei, men her kommer jeg med et hjertesukk fra meg!

Vi har i lengre tid opplevd problemer med å få kontakt med touchcom. De bruker helt enormt med tid på å svare ut enkle henvendelser om å legge til et navn på tablået i OB13B. Vi opplever at dette er ekstremt tidkrevende og belastende for oss som beboere all den tid en enkel innleggelse av et navn på en beboer ikke blir besvart eller gjort noe med. Hverken touchcom eller styret har svart opp våre henvendelser (som gjengitt i vedlegg). Det tok over 3 måneder før vi fikk svar fra Touchcom (forøvrig det eneste svaret vi har mottatt), og da presterte de å registrere feil navn. Når vi nå forsøker å få dette korrigert, blir vi igjen møtt med radiostillhet både fra styret og Touchcom. I siste eposter vi sendte til touchcom fikk vi i tillegg melding om at mottakeradressaten ikke lenger eksisterte (mail notification failure). Har forsøkt å få kontakt flere ganger igjen i ettertid, uten hell.

Nå MÅ jo noen komme på banen.

Er det virkelig slik vi ønsker å ha det med våre leverandører som vi har betalt store summer til for installasjon og håndtering av ringetablåene våre?

Vi må ha på bordet løsninger fra Styret på disse problemene og de må komme på banen når noen ikke blir besvart. Styret står tross alt som mottaker de også, av alle disse epostene.

Er tiden moden for å se på valg av andre leverandører? Hva har styret gjort for å få bukt med problemene? Gjøres det noen oppfølging fra styret? Leser styret epostene de mottar?

Tenker dette er spørsmål vi ønsker besvart av styret, enten på kommende generalforsamling eller på annen akseptabel måte.

Takker.

## Styrets innstilling

Problemene med Touchcom portsystem avtok frem mot sommeren 2024 og driftssituasjonen var noenlunde tilfredsstillende, men respons på henvendelser asly@touchcom.no var dessverre svært varierende.

Dessverre for oss mistet Touchcom en driftsleverandør i Juni 2024 og ingen av våre paneler fungerte. I følge Touchcom berørte dette 20.000 kunder. Det ble da umiddelbart veldig lite respons fra Touchcom etter dette. De lovet å få over Åsly på ny løsning i løpet av sommeren.

Vi har i løpet av siste året, og særlig siden juni/juli-24 hatt store problemer med Touchcom. Responstiden ved feilinnmelding har vært svært lang, og mange fikk ikke svar i det hele tatt. Styret tok grep i september og innførte, i samarbeid med Touchcom, en ny rutine for innmelding av feil. Den besto i at brukere i tillegg til å varsle Touchcom som før, også sendte kopi til styret. Vi loggførte alle feilmeldinger og responstid, og purret på Touchcom ved behov. Resultatet var at det gikk raskere å rette opp feil, men at fortsatt noen måtte vente lenge på svar.

Årsakene til feilene er ifølge Touchcom flere, og ulike. Noen oppganger har hatt større problemer enn andre, pt er det kun en oppgang der det er behov for en noe større justering.

## Ytterligere svar på innsendt forslag

Styret erfarer jo også at Touchcom har bedre kapasitet nå, og at de er noe raskere til å utføre oppdragene.

Det er tydelig at enkeltsaker dessverre fortsatt kan gå veldig galt, men styret fortsetter å følge opp Touchcom på samme måte som tidligere beskrevet.

Konkret tar beboer opp feil med mail hos Touchcom:

«Fikk vi i tillegg melding om at mottakeradressaten ikke lenger eksisterte (mail notification failure) Kan det stemme?»

Det stemmer at var en periode på en ukes tid at Touchcom hadde feil med mailen. Det ble rettet opp.

Konkret tar beboer opp svartid på eposter.

«Styret er ikke raske nok til å svare på e-poster.»

Dessverre har de fleste styremedlemmer fulltidsjobb og andre engasjementer. Hvis årsmøtet ønsker å fulltidsansette noen for å sørge for raskere respons, er dette opp til årsmøtet, men budsjettet for 2025 har ikke rom for dette.

Tidligere styrer og nåværende har i større og større grad satt opp tjenesteleverandører slik som Touchcom for å kunne ha bedre muligheter for støtte for beboerne. At Touchcom det siste året ikke på noen måte har bidratt med å lette beboernes eller styrets belastning er det enkelt å se.

«Er det virkelig slik vi ønsker å ha det med våre leverandører som vi har betalt store summer til for installasjon og håndtering av ringetablåene våre?»

Touchcom kom ut som den billigste løsningen sammenliknet med alle andre leverandører i den prosessen styret hadde. Den nærmeste leverandøren var dobbelt så dyr, og med vesentlig mindre funksjonalitet. Kun en enkel videoløsning som et vanlig callinganlegg, punkt til punkt. Ingen fjernåpning av dør via telefon, ikke digitalt panel ved inngangsparti, ingen brikker for å åpne døren.

Styret gjennomførte en grundig prosess med valg av Touchcom, med besøk hos Touchcom og en referansekunde i nærheten. Dessverre avdekket ikke det i tilstrekkelig grad den manglende evnen til leveranse som nå har blitt åpenbar.

«Er tiden moden for å se på valg av andre leverandører?»

Styret har gjentatte ganger vurdert dette og blitt spurt det samme fra mange beboere.

For det første er det rimelig å anta at det ikke er noe å hente økonomisk fra Touchcom. Fremmer vi eller andre kunder økonomiske krav mot Touchcom vil selskapet antakelig forsvinne. De ansatte jobber allerede i dag for flere merkevarer.

For det andre vil et erstatningssystem fra en mer profesjonell aktør antakelig i dag komme på mer enn det konkurrentene kostet da Touchcom ble valgt. Et optimistisk anslag vil være i størrelsesorden 1,5 til 2 millioner. Antakelig med mindre tilgjengelig funksjonalitet enn Touchcom. Det er heller ikke satt av rom for dette i budsjettet for 2025.

Styret har vurdert det slik at vår billigste og beste vei fra sommeren 2024 og fremover er å forsøke å forbedre tjenestenivået til Touchcom, noe vi til en viss grad har oppnådd.

Touchcom har helt siden starten snakket om mulighet for oppkjøp fra større aktører, og en slik løsning vil mest sannsynlig forbedre tjenestenivået på den løsningen vi har, da de i dag sliter med for lite ressurser.

Et brudd med Touchcom vil også antakelig også føre til tap av de tjenestene vi har, og vi vil stå uten porttelefoner i en periode.

**Styret innstiller derfor på at vi fortsetter arbeidet med å følge opp Touchcom og ikke utreder kostbare alternativer.**

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

---

Sak 9

## Beredskapslager

#### Forslag fremmet av:

Elisabeth Grundt, Olaf Bulls vei 9C

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Forslag:

1. Har borettslaget tenkt å ha et rom for beredskapslager, særlig med tanke på vann? Vi som dessverre ikke har kjellerbod må lagre det i bodene ute, og det frøs i vinter.

2. Er det eventuelt mulig å bygge en/to boder under nr. 9 hvor det står et preppestativ for ski? Tror ikke det er så mange som benytter seg av den.

## Styrets innstilling

Alle leiligheter ble i sin tid bygget med bod. For de som ikke har bod i bodanlegg, ble det bygget boder i leilighet. Mange av de bodene som tidligere var inne i leilighetene har av eiere senere blitt bygget inn i boligenes areal som en del av boligen. Dermed har mulighet for varm bod blitt fjernet av beboere for disse leilighetene.

I sum har veldig mange tilgang til å ha beredskapslager i varm bod. For bygget Olaf Bulls vei 9 har 24 av 28 leiligheter bod i bodanlegg. Styret ser ikke at dette skal løses som et felles anliggende.

Området ved oppgangen til Olaf Bulls vei 9A er til felles bruk. Ved oppgang B og C er dette benyttet til felles lagring av sykler og hageredskap. Ved oppgang A har beboere i flere oppganger gått sammen og blitt enige om å bruke dette fellesområdet til skismøring.

Styret innstiller derfor på at det ikke gjøres tiltak for å bygge felles beredskapslager, da det ikke finnes noen egnet plass til dette og ikke anses som et felles problem.

## Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tillitsvalgte til styret, OBOS generalforsamling, valgkomité samt delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral.

Se valgkomiteens innstilling for kandidater.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Korssjøen Berget

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Christian Hofmeier
- Joachim Blicher

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Langmyr
- Emil Bull
- Renata Oliveira
- Tobias Viken

## Vedlegg

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Trond Korssjøen Berget

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christian Hofmeier
- 

Sak 12

## Valg av medlemmer til valgkomité

### Innstilling

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Sigrid Gjøtterud
  - Siv Carlsson
- 

Sak 13

## Valg av delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegert** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Trond Korssjøen Berget

**Valg av 1 varadelegert** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Christian Hofmeier
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                        |                    |
|-------------|------------------------|--------------------|
| Leder       | Jan Brede Strengen     | Olaf Bulls Vei 9B  |
| Nestleder   | Christian Hofmeier     | Olaf Bulls Vei 13A |
| Styremedlem | Mona Kristin Arctander | Olaf Bulls Vei 21  |
| Styremedlem | Siv Carlsson           | Olaf Bulls Vei 9B  |
| Styremedlem | Marianne Hjertaas      | Olaf Bulls Vei 23  |
| Varamedlem  | Daniel Adelsteen Haug  | Olaf Bulls Vei 15  |
| Varamedlem  | Tobias Viken           | Olaf Bulls Vei 21  |

Varamedlem Daniel Adelsteen Haug flyttet høsten 2024, og trakk seg fra styret til nyttår 31.12.24.

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|              |                    |                   |
|--------------|--------------------|-------------------|
| Delegert:    | Jan Brede Strengen | Olaf Bulls Vei 9B |
| Varadelegert | Siv Carlsson       | Olaf Bulls Vei 9B |

### Valgkomiteen

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

### Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

|              |                    |                   |
|--------------|--------------------|-------------------|
| Delegert:    | Jan Brede Strengen | Olaf Bulls Vei 9B |
| Varadelegert | Siv Carlsson       | Olaf Bulls Vei 9B |

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret har e-post [asly@styrerommet.no](mailto:asly@styrerommet.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Åsly B/L

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter.

Åsly B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950445815, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 33            2169

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

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

Åsly B/L har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

Styret har i løpet av perioden avholdt 11 ordinære styremøter foruten et digitalt regnskapsmøte med forretningsfører i OBOS. På styremøtene stiller også vararepresentantene på regulær basis.

Vi har også avholdt (fysisk generalforsamling) 23.05.2024 med etterfølgende konstituerende styremøte.

Oppgradering av de framskutte varmtvannsberederne ble ferdigstilt høsten 2024, etter skifte av rørlegger, med gode resultater. En del driftsforstyrrelser jobbes det fortsatt med, men fra de beboere som har gitt tilbakemelding fungerer varmtvann nå bedre enn tidligere. De nye framskutte berederne gir også innsparing totalt på strøm. På grunn av de økte kostnadene måtte styret våren 2024 øke lån med ytterligere 3 millioner.

Vannmåling er nå etablert for hele Åsly fra mars 2025, og dette fører til større innsparinger enn antatt, og prosjektet vil lønne seg på under 1 år.

Problemene med Touchcom portsystem avtok frem mot sommeren 2024 og driftssituasjonen var noenlunde tilfredsstillende, men respons på henvendelser [asly@touchcom.no](mailto:asly@touchcom.no) var dessverre svært varierende.

Dessverre for oss mistet Touchcom en driftsleverandør i juni 2024 og ingen av våre paneler fungerte. I følge Touchcom berørte dette 20.000 kunder. Det ble da umiddelbart veldig lite respons fra Touchcom etter dette. De lovet å få over Åsly på ny løsning i løpet av sommeren.

Vi har i løpet av siste året, og særlig siden juni/juli-24 hatt store problemer med Touchcom. Responstiden ved feilmelding har vært svært lang, og mange fikk ikke svar i det hele tatt. Styret tok grep i september og innførte, i samarbeid med Touchcom, en ny rutine for innmelding av feil. Den besto i at brukere i tillegg til å varsle Touchcom som før, også sendte kopi til styret. Vi loggførte alle feilmeldinger og responstid, og purret på Touchcom ved behov. Resultatet var at det gikk raskere å rette opp feil, men at fortsatt noen måtte vente lenge på svar.

Årsakene til feilene er ifølge Touchcom flere, og ulike. Noen oppganger har hatt større problemer enn andre, pt er det kun en oppgang der det er behov for en noe større justering.

Bærekrafts- og vedlikeholdsgruppen har arbeidet med å innhente tilbud fra fire ulike leverandører. Etter en grundig vurdering ble Asplan Viak valgt som samarbeidspartner for videre arbeid. Det er også innvilget tilskudd fra Enova, noe som gir prosjektet et solid økonomisk fundament. Utskifting av avtrekksviftene på taket – fra tidsstyrte til trykkstyrte vifter – slik det ble omtalt på forrige årsmøte, er foreløpig utsatt grunnet andre prosjekter som har krevd både tid og ressurser.

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

## Økonomi

Åsly borettslag la et budsjett for 2024 som forventet lavere renter i løpet av året og mulighet for å reforhandle kostnader mot underleverandører. Dette ble jo ikke utfallet av året.

I tillegg viser borettslagets økonomi for 2024 et tydelig avvik fra opprinnelig budsjett, hovedsakelig som følge av en større utgift knyttet til varmtvannssituasjonen i de nedre blokkene. Denne posten, som inkluderte utskifting av varmtvannsberedere, montering av vannmålere og rørfornyning, beløp seg til ca. 3,2 millioner kroner, og forklarer hovedtyngden av kostnadsavviket.

Tilsvarende måtte låsesystemet skiftes, iLoq ble installert av Oslo Låsservice med en investering på ca 600'000.

Husleien ble satt opp med 10% i januar 2024 av forrige styre.

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

Den ordinære driften for 2024 ble som budsjettet på de fleste poster, med unntak av følgende poster:

- **'Drift og vedlikehold'**. Gikk ca 3.942.000 over budsjett noe som i hovedsak skyldes merforbruk VVS på ca 3,2 millioner og nøkkelsystem på ca 600'. Det tilkom større kostnader enn budsjettet for vedlikehold av grøntarealer (Drift/vedlikehold utvendig anlegg), dette var i henhold til styrebeslutning.
- **'Kommunale avgifter'**. Viser et avvik på kr 245 000, dette skyldes eiendomsskatt som aldri blir budsjettet, og viderefaktureres direkte til hver enkelt leilighet. Vann- og avløp- og renovasjonsavgift traff på budsjett dette året. Oslo Kommune kom dette året ikke med overraskelser i forhold til varsling høsten 2023. Det er fortsatt i hovedsak vann og avløp som stiger raskt, og vil fortsette med det framover.  
På vann og avløp ble det i 2024 fortsatt budsjettet med stipulert-/sjablongvann- og avløpskostnad, selv om vannmålere ble installert mot slutten av 2023. På grunn av forsinket godkjenning fra kommunen – som først ble gjennomført tidlig i 2025 – ble overgangen til faktisk målt forbruk utsatt. Etterbetaling for hele perioden er varslet av kommunen, men dette er ikke bokført i regnskapet for 2024, og vil håndteres i 2025.
- **'Andre driftskostnader'**. Ble ca kr 207 000 over budsjett, de økte driftskostnadene på trappevask, vaktmester osv ble varige. Det var lagt opp til en reduksjon i disse kostnadene i budsjett for 2024.

- **'Innkrevde Felleskostnader'** ble ca kr 1 258 000 høyere enn budsjettert fordi forrige styre så at renteøkningene ble varigere enn det Norges Bank og markedet forutså høsten 2023 og forrige styre hevet derfor husleien i januar 2024. Med det varige rentenivået ble finanskostnadene høyere enn budsjettert med kr 423 000. Eiendomsskatt gir også økning på inntektssiden tilsvarende som omtalt under Kommunale avgifter.

Andre relevante poster til informasjon:

**'Energi og fyring'**. Traff på budsjett. Har hatt store variasjoner de siste årene.  
**'Ladeinntekter EL-BIL'**. Står som 0 i regnskapet, disse inntektene blir fortsatt feilført hos OBOS og står under 'Innkrevde felleskostnader- Strøm motorvarmere med kr 231 000 innbetalt.

Avvik på driften når det ses bort fra de ekstraordinære kostnadene på VVS i 2024, ble ca kr 400 000 i minus.

Budsjettet for 2025 ble lagt med forutsetning om at vi ikke vil få reduksjon i driftskostnader eller renter i 2025, med unntak av vann og avløpsavgift som det er planlagt reduksjon på fra og med 2. kvartal 2025.

De ekstraordinære kostnadene for VVS gir oss et negativt resultat på 2,7 millioner og et avvik i forhold til budsjett på 3,4 millioner.

Som følge av presset likviditet på høsten, ble det besluttet å utvide borettslagets kontokreditt med én million kroner for å sikre løpende betalingsevne. Dette var nødvendig for å håndtere utgifter knyttet til nevnte ekstraordinære kostnader.

Styret har en målsetning om egenkapital i overkant av 10 % av driftsbudsjett (tilsvarende ca. 1 millioner NOK) som er normen for borettslag av vår type.

**For 2025 er det budsjettert med et nullbudsjett etter avdrag på lån for å belaste beboere minst mulig.**

Husleien ble økt i februar 2025 for å dekke dette budsjettet.

Overgang til vannmålerbasert avgift på vann og avløp var estimert til å spare oss for ca. kr 800 000 for et helt år, noe som skulle gi overskudd på ca. kr 600 000 for de tre siste kvartalene. Det ser ut i 2025 som om kostnadsreduksjonen på denne investeringen vil bli enda bedre og dermed gir oss mulighet til et overskudd for 2025.

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

Det er styrets mål å holde husleien uforandret gjennom resten av 2025 hvis ikke uforutsette hendelser endrer på forutsetningene for budsjettet og driften.

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

Styret har via OBOS i 2024 innkrevd eiendomsskatt for kr 236 506 på vegne av Oslo Kommune.

### **Vedlikehold**

Vedlikeholdsaktiviteter i 2024 besto av vannsituasjonen i de nedre blokkene og skifte av låssystem. Vannsituasjonen er beskrevet i detalj på Vibbo og gjennomgås ikke her.

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

### **Annet**

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

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

Vi gjennomførte vårens dugnad 7. mai. Siden vi har god hjelp av vårt gartnerfirma Grønt & Rent og Hovvakt til å holde uteområdet i orden, var det ikke behov for høstdugnad. Det vil antagelig ikke bli gjennomført høstdugnader heretter.

Første søndag i advent gjennomførte vi adventarrangementet med juletre-lysetting, julemusikk og servering.

Styret orienterer om aktuelle saker ved aktiv bruk av Vibbo noe som har ført til en mye bedre interaksjon med beboerne. Informasjons-skriv og oppslagstavler er mindre brukt og da stort sett til 'formelle' beskjeder (Generalforsamling, valg o.l.)

I spesielle tilfeller, f.eks. behov for øyeblikkelig å stenge vann eller ta strømmen, brukes sms-varsel til de som har godkjent dette.

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 12 837 419.

For andre inntekter se note 3.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 11 840 308.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold enn forutsatt.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 2 761 690 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2024 kr – 421 345 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2025.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025."

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 660 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke planlagt for større vedlikehold i inneværende år.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Styret regner med at overgang til vannmåling i stedet for sjablongavregning basert på areal vil kunne motvirke den sterkt økende vann og avløpsavgiften som kommer de neste årene.

Eiendomsskatten følger egne satser, disse er uendret, men generell prisstigning fører til høyere eiendomsskatt og lavere innslagspunkt (ca 70 kvadratmeter).

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2025 har økt med kr 66 409. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringssselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åsly B/L.

### Lån

Åsly B/L har to lån i OBOS-banken. Begge lånene har nominell flytende rentesats på 5,42 % per april 2025 og blir belastet månedlig. Åsly Borettslag har valgt annuitetslån som gir en forutsigbar belastning for alle beboere.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2025 øker med 4 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 7,26 % økning av felleskostnadene fra 01.02.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Regnskap med balanse for sameiet legges ved som vedlegg til orientering.

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565521. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

**Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).**

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Vedlikeholdshistorie 2024**

- Skifte av nøkkelsystem til iLoq med Oslo Låsservice, da det gamle nøkkelsystemet fra Ving ikke lenger var beskyttet og nøkler kunne kopieres fritt.
- Oslo Låsservice har vært brukt for å skifte låsvridere som har løsnet og gått rundt etter skifte av nøkkelsystem.
- Satt opp fremskutte beredere i Olaf Bulls vei 15, 17, 19 og 21. Disse ble koblet til strøm i august 2024 og nedre berederrom ble bygget ned høsten 2024. Nye beredere som sto i nedre berederrom ble flyttet opp til øvre berederrom hvor det fortsatt er sentralt varmtvann for 9, 11 og 13.  
De fremskutte berederne i de nedre blokkene vil redusere strømkostnadene for borettslaget, da de to sentrale berederommene (øvre og nedre) har vært effektmålt. De fremskutte berederne i de nedre blokkene er ikke lenger effektmålt.
- Bygget rom rundt fremskutte beredere i 15, 17, 19, og 21
- Behandlet med suksess Faraomaur i nedre blokker høsten 2024
- Behandlet preventivt for skjeggkre i nedre blokker vinter/vår 2025
- Museinntrengning høsten 2024, tiltak for en leilighet i Olaf Bulls vei 15. Dette førte til større funn av mangler for musesikring som Consolvo antakelig tar ansvar for å rette våren 2025.
- Felt døde graner langs veien opp fra bussholdeplassen.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

For en mer detaljert gjennomgang av aktiviteter henvises det til borettslagets hjemmesider.



Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsly 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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>713 321</b>    | <b>1 426 657</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |           |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |           | -2 761 690        | 1 172 786        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 15        | 32 656            | 28 721           |
| Fradrag kjøpesum anl.midler                | 15        | 0                 | -137 500         |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 19        | 56 987 683        | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 19        | -55 438 576       | -1 656 622       |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen            | 16        | 0                 | -79 613          |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |           | -9 209            | -5 150           |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg       |           | 54 469            | 0                |
| Økning egenkapital i fellesanlegg          |           | 0                 | -35 958          |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |           | <b>-1 134 667</b> | <b>-713 336</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>23</b> | <b>-421 346</b>   | <b>713 321</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |           |                   |                  |
| Omløpsmidler                               |           | 241 546           | 1 432 561        |
| Kortsiktig gjeld                           |           | -662 891          | -719 240         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>23</b> | <b>-421 345</b>   | <b>713 321</b>   |

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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024   | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                    |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 982 921            | 920 523           | 979 824           | 983 796           |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 11 835 199         | 11 001 924        | 10 580 176        | 12 388 435        |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 19 299             | 1 700             | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>12 837 419</b>  | <b>11 924 147</b> | <b>11 560 000</b> | <b>13 372 231</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -29 610            | -29 610           | -100 000          | -40 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -200 000           | -200 000          | -200 000          | -200 000          |
| Avskrivninger                      | 15   | -32 656            | -28 721           | -25 000           | -25 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -11 875            | -11 875           | -12 000           | -13 000           |
| Andre honorarer                    |      | -10 000            | -10 000           | -10 000           | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -197 800           | -187 845          | -200 000          | -210 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -15 671            | -78 839           | -30 000           | -40 000           |
| Kontingenter                       |      | -31 600            | -31 600           | -31 600           | -32 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -4 442 000         | -801 151          | -500 000          | -660 000          |
| Forsikringer                       |      | -1 328 153         | -1 241 263        | -1 366 000        | -1 639 000        |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -2 615 512         | -2 449 999        | -2 370 000        | -2 424 000        |
| Energi/fyring                      |      | -701 461           | -715 939          | -700 000          | -600 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -841 553           | -802 219          | -840 000          | -874 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -1 382 417         | -1 163 651        | -1 174 999        | -1 299 000        |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-11 840 308</b> | <b>-7 752 711</b> | <b>-7 559 599</b> | <b>-8 066 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>997 111</b>     | <b>4 171 436</b>  | <b>4 000 401</b>  | <b>5 306 231</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 0                  | 79 613            | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>997 111</b>     | <b>4 251 049</b>  | <b>4 000 401</b>  | <b>5 306 231</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                    |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 28 302             | 32 097            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -3 787 103         | -3 110 360        | -3 335 000        | -3 742 748        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-3 758 801</b>  | <b>-3 078 263</b> | <b>-3 335 000</b> | <b>-3 742 748</b> |
| <b>ARSRESULTAT</b>                 |      | <b>-2 761 690</b>  | <b>1 172 786</b>  | <b>665 401</b>    | <b>1 563 483</b>  |
| Overføringer:                      |      |                    |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -2 761 690         | 0                 |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 0                  | 1 172 785         |                   |                   |

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

**BALANSE**

|  | Note    | 2024               | 2023               |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                     |         |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                                 |         |                    |                    |
| Bygninger  | 13      | 64 815 460         | 64 815 460         |
| Tomt   |         | 1 714 240          | 1 714 240          |
| Andel egenkapital i fellesanlegg                     | 14      | 358 847            | 413 316            |
| Andre varige driftsmidler                            | 15      | 97 971             | 130 627            |
| Miljøbankkonto, øremerket                            |         | 286 024            | 243 146            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                             |         | <b>67 272 542</b>  | <b>67 316 789</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                                  |         |                    |                    |
| Forskuddsbetalte kostnader                           |         | 230 565            | 228 612            |
| Andre kortsiktige fordringer                         | 18      | 6 721              | 7 625              |
| Driftskonto OBOS-banken                              |         | 0                  | 1 068 905          |
| Sparekonto OBOS-banken                               |         | 4 260              | 127 419            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                              |         | <b>241 546</b>     | <b>1 432 561</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |         | <b>67 514 088</b>  | <b>68 749 350</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                          |         |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                   |         |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 158 * 100                       |         | 15 800             | 15 800             |
| Udekket tap  | 16 / 17 | -34 076 661        | -31 314 971        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                               |         | <b>-34 060 861</b> | <b>-31 299 171</b> |
| <b>GJELD</b>   |         |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                              |         |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån                              | 19      | 67 511 440         | 65 962 333         |
| Borettsinnskudd                                      | 20      | 33 129 800         | 33 129 800         |
| Avsetning bomiljøtiltak                              | 21      | 270 817            | 237 148            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>                          |         | <b>100 912 057</b> | <b>99 329 281</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                              |         |                    |                    |
| Leverandørgjeld                                      |         | 213 044            | 275 032            |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000) |         | 429 191            | 0                  |
| Påløpte renter                                       |         | 20 622             | 315 748            |
| Påløpte avdrag                                       |         | 0                  | 128 460            |
| Annen kortsiktig gjeld                               | 22      | 35                 | 0                  |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>                          |         | <b>662 892</b>     | <b>719 240</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                      |         | <b>67 514 088</b>  | <b>68 749 350</b>  |

|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 24 | 108 414 000 | 106 414 000 |
| Garantiansvar | 14 | 470 770     | 586 907     |

Oslo, 23.04.2025  
Styret i Åsly Borettslag

Jan Brede Strengen

Mona Kristin Arctander

Siv Carlsson

Marianne Hjertaas

Christian Hofmeier

## **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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt

---

långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader                      | 11 317 368        |
| Eiendomsskatt                        | 236 284           |
| Strøm motorvarmere                   | 231 000           |
| Garasjeleie                          | 46 450            |
| Nøkkelbrikke                         | 19 900            |
| Ekstra kjellerbod                    | 6 200             |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 979 725           |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 3 196             |
| Overført til kapitalkostnader        | -982 921          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>11 857 202</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Garasje                              | -22 003           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>11 835 199</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Nettinnbetalinger          | 1 413         |
| Nøkler                     | 17 886        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>19 299</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -29 610        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-29 610</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og sommeravslutning for kr 19 144, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 671        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-15 671</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -900 809          |
| Drift/vedlikehold VVS             | -2 818 617        |
| Drift/vedlikehold elektro         | -367 695          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -167 420          |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -55 204           |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -129 277          |
| Kostnader dugnader                | -2 978            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-4 442 000</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -236 506          |
| Vann- og avløpsavgift         | -1 854 994        |
| Renovasjonsavgift             | -524 012          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-2 615 512</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie                        | -2 086            |
| Container                        | -25 787           |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -93 176           |
| Diverse leiekostnader/leasing    | -3 345            |
| Verktøy og redskaper             | -14 976           |
| Driftsmateriell                  | -4 128            |
| Vaktmestertjenester              | -818 740          |
| Renhold ved firmaer              | -292 250          |
| Andre fremmede tjenester         | -68 104           |
| Trykksaker                       | -5 122            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -19 144           |
| Andre kontorkostnader            | -14 326           |
| Porto                            | -150              |
| Bank- og kortgebyr               | -2 970            |
| Velferdskostnader                | -18 114           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-1 382 417</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 243         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 13 468        |
| Andre renteinntekter                | 11 591        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>28 302</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken             | -632 699          |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken             | -1 517 677        |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken             | -1 580 078        |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -3 000            |
| Renter på leverandørgjeld                      | -40 037           |
| Renter og provisjon på kassekreditt            | -13 611           |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                     | <b>-3 787 103</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokf. Verdi 1982 | 64 815 460        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>      | <b>64 815 460</b> |

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.33/bnr.2169

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16,51 % av sameiet Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral Vaktmestersentral og utgjør kr 470 770,-

Selskapets andel i sameiet Hovseter Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sameiet Hovseter Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under postene andre driftskostnader og vaktmestertjenester. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Snøfreser                      |         |                |
| Tilgang 2019                   | 38 900  |                |
| Avskrevet tidligere            | -38 899 |                |
|                                |         | 1              |
| Tilgang 2023                   | 137 500 |                |
| Avskrevet tidligere            | -6 875  |                |
| Avskrevet i år                 | -32 656 |                |
|                                |         | 97 969         |
| Lekeapparat                    |         |                |
| Tilgang 2024                   | 98 475  |                |
| Avskrevet tidligere            | -98 474 |                |
|                                |         | 1              |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>97 971</b>  |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |         | <b>-32 656</b> |

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital         | -35 414 421        |
| Egenkapital fra IN tidligere | 1 822 303          |
| Reduksjon fra IN 2024        | 0                  |
| Reduksjon EK fra IN          | -484 543           |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>-34 076 661</b> |

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

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |              |
|---|--------------|
| Avregningskonto                         | 6 721        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>6 721</b> |

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.

|                     |             |  |
|---------------------|-------------|--|
| Opprinnelig 2022    | -55 869 091 |  |
| Nedbetalt tidligere | 1 398 987   |  |
| Nedbetalt i år      | 54 470 104  |  |

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 23 år.

|                     |             |  |
|---------------------|-------------|--|
| Opprinnelig 2024    | -56 987 683 |  |
| Nedbetalt tidligere | 0           |  |
| Nedbetalt i år      | 618 250     |  |

-56 369 433

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 29 år.

|                                      |             |  |
|--------------------------------------|-------------|--|
| Opprinnelig, 2014                    | -17 000 000 |  |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 685 468   |  |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 350 222     |  |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 1 822 303   |  |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0           |  |

-11 142 007

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-67 511 440****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Opprinnelig 1982   | -32 914 000 |
| Korrigert innskudd | -215 800    |

**SUM BORETTSINNSKUDD -33 129 800****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -270 817 |
|-------------------------|----------|

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -270 817****NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|            |     |
|------------|-----|
| Purregebyr | -35 |
|------------|-----|

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -35****NOTE: 23****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år.

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd          | 33 129 800         |
| Pantelån                 | 67 511 440         |
| Bregnede IN-forpliktelse | 1 337 760          |
| <b>TOTALT</b>            | <b>101 979 000</b> |

**SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL**  
**ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 4 460 420         | 4 498 980         | 4 001 000         | 5 305 000         |
| Avgiftspliktige inntekter          |      | 355 168           | 304 300           | 160 000           | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 50 277            | 66 204            | 50 000            | 50 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>4 865 865</b>  | <b>4 869 484</b>  | <b>4 211 000</b>  | <b>5 355 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -3 026 169        | -3 246 368        | -3 281 000        | -2 781 000        |
| Styrehonorar                       | 5    | -220 000          | -220 000          | -220 000          | -220 000          |
| Avskrivninger                      | 13   | -114 333          | -106 002          | -130 000          | -130 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -67 125           | -70 813           | -50 000           | -52 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -125 580          | -119 260          | -128 000          | -134 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -31 373           | -44 694           | -55 000           | -55 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -12 962           | -13 198           | -25 000           | -25 000           |
| Forsikringer                       |      | -121 839          | -110 518          | -136 000          | -136 000          |
| Energi/fyring                      | 9    | -52 486           | -50 927           | -60 000           | -60 000           |
| Andre driftskostnader              | 10   | -1 675 084        | -1 287 902        | -1 116 000        | -1 116 000        |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-5 446 950</b> | <b>-5 269 681</b> | <b>-5 201 000</b> | <b>-4 709 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-581 085</b>   | <b>-400 197</b>   | <b>-990 000</b>   | <b>646 000</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 70 819            | 70 600            | 10 000            | 10 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -162              | -396              | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>70 657</b>     | <b>70 205</b>     | <b>10 000</b>     | <b>10 000</b>     |
| <b>ARSRESULTAT</b>                 |      | <b>-510 429</b>   | <b>-329 992</b>   | <b>-980 000</b>   | <b>656 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -510 429          | -329 992          |                   |                   |

## BALANSE

|   | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                  |                  |
| Andre varige driftsmidler                 | 13   | 31 116           | 145 449          |
| Langsiktige fordringer                    | 14   | 66 877           | 66 762           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>97 993</b>    | <b>212 211</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 0                | 73 215           |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 0                | 4 707            |
| Andre kortsiktige fordringer              | 15   | 201              | 201              |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 516 826          | 571 483          |
| Driftskonto OBOS-banken II                |      | 0                | 18 717           |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken             |      | 97 379           | 78 391           |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 1 426 034        | 1 685 359        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>2 040 439</b> | <b>2 432 073</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>2 138 433</b> | <b>2 716 608</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                      | 16   | 1 422 800        | 2 173 513        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>1 422 800</b> | <b>2 173 513</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                           |      | 130 906          | 49 797           |
| Skyldige offentlige avgifter              | 17   | 286 494          | 154 912          |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 18   | 298 233          | 266 061          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>715 633</b>   | <b>470 770</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>2 138 433</b> | <b>2 644 283</b> |
| Pantstillelse                             |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                             |      | 0                | 0                |

Oslo, 18.02.2025

Styret i Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

Lise Schøyen

Tom Erling Henriksen

Hanne Cecilie Lunde

Lars Habberstad

Arne Saugstad

# Åsly BL 0545

## Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2025

### A. Som leder for to år 2025-2027 foreslås:

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

### B. Som styremedlemmer for to år 2025-2027 foreslås:

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

**Joakim Blicher**  
Olaf Bulls vei 11 A  
E-post: Joakim.blicher@gmail.com

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

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

### C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

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

**Renata Oliveira**  
Olaf Bulls vei 15  
E-post: rdenach@gmail.com

**Emil Bull**  
Olaf Bulls vei 13 B  
E-post: berembull@gmail.com

**Anders Langmyr**  
Olaf Bulls vei 9 A  
E-post: anders.langmyr@gmail.com

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

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

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

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

**E. Som valgkomité for ett år foreslås:**

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

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

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

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

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

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

Åsly, 3. mars 2025

Valgkomitéen i Åsly BL

Sigrid Gjøtterud (s.)

Trond Korssjøen Berget (s.)

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 545 Selskapsnavn: ÅSLY 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for ÅSLY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950445815

Møtet ble avholdt 13. mai kl. 19:00, Grindbakken skole, Musikkrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Ellen Marie Indahl Randli som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Ellen Marie Indahl Randli velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

#### Forslag til vedtak:

Ellen Marie Indahl Randli foreslås som protokollfører. Erik Stedt ble foreslått som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Fastsettelse av andre honorarer

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

### Forslag til vedtak:

Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

✓ Vedtatt.

## 8. Touchcom

Fremmet av: Arvid A. Eskild, Olaf Bulls vei 13 B

Usikker på om dette er en sak til GF eller ei, men her kommer jeg med et hjertesukk fra meg!

Vi har i lengre tid opplevd problemer med å få kontakt med touchcom. De bruker helt enormt med tid på å svare ut enkle henvendelser om å legge til et navn på tablået i OB13B. Vi opplever at dette er ekstremt tidkrevende og belastende for oss som beboere all den tid en enkel innleggelse av et navn på en beboer ikke blir besvart eller gjort noe med. Hverken touchcom eller styret har svart opp våre henvendelser (som gjengitt i vedlegg). Det tok over 3 måneder før vi fikk svar fra Touchcom (forøvrig det eneste svaret vi har mottatt), og da presterte de å registrere feil navn. Når vi nå forsøker å få dette korrigert, blir vi igjen møtt med radiostillhet både fra styret og Touchcom. I siste eposter vi sendte til touchcom fikk vi i tillegg melding om at mottakeradressaten ikke lenger eksisterte (mail notification failure). Har forsøkt å få kontakt flere ganger igjen i ettertid, uten hell.

Nå MÅ jo noen komme på banen.

Er det virkelig slik vi ønsker å ha det med våre leverandører som vi har betalt store summer til for installasjon og håndtering av ringetablåene våre?

Vi må ha på bordet løsninger fra Styret på disse problemene og de må komme på banen når noen ikke blir besvart. Styret står tross alt som mottaker de også, av alle disse epostene.

Er tiden moden for å se på valg av andre leverandører? Hva har styret gjort for å få bukt med problemene? Gjøres det noen oppfølging fra styret? Leser styret epostene de mottar?

Tenker dette er spørsmål vi ønsker besvart av styret, enten på kommende generalforsamling eller på annen akseptabel måte.

Takker.

### Styrets innstilling

Problemene med Touchcom portsystem avtok frem mot sommeren 2024 og driftssituasjonen var noenlunde tilfredsstillende, men respons på henvendelser asly@touchcom.no var dessverre svært varierende.

Dessverre for oss mistet Touchcom en driftsleverandør i Juni 2024 og ingen av våre paneler fungerte. I følge Touchcom berørte dette 20.000 kunder. Det ble da umiddelbart veldig lite respons fra Touchcom etter dette. De lovet å få over Åsly på ny løsning i løpet av sommeren.

Vi har i løpet av siste året, og særlig siden juni/juli-24 hatt store problemer med Touchcom. Responstiden ved feilinnmelding har vært svært lang, og mange fikk ikke svar i det hele tatt. Styret tok grep i september og innførte, i samarbeid med Touchcom, en ny rutine for innmelding av feil. Den besto i at brukere i tillegg til å varsle Touchcom som før, også sendte kopi til styret. Vi loggførte alle feilmeldinger og responstid, og purret på Touchcom ved behov. Resultatet var at det gikk raskere å rette opp feil, men at fortsatt noen måtte vente lenge på svar.

Årsakene til feilene er ifølge Touchcom flere, og ulike. Noen oppganger har hatt større problemer enn andre, pt er det kun en oppgang der det er behov for en noe større justering.

### Ytterligere svar på innsendt forslag

Styret erfarer jo også at Touchcom har bedre kapasitet nå, og at de er noe raskere til å utføre oppdragene.

Det er tydelig at enkeltsaker dessverre fortsatt kan gå veldig galt, men styret fortsetter å følge opp Touchcom på samme måte som tidligere beskrevet.

Konkret tar beboer opp feil med mail hos Touchcom:

«Fikk vi i tillegg melding om at mottakeradressaten ikke lenger eksisterte (mail notification failure) Kan det stemme?»

Det stemmer at var en periode på en ukes tid at Touchcom hadde feil med mailen. Det ble rettet opp.

Konkret tar beboer opp svartid på eposter.

«Styret er ikke raske nok til å svare på e-poster.»

Dessverre har de fleste styremedlemmer fulltidsjobb og andre engasjementer. Hvis årsmøtet ønsker å fulltidsansette noen for å sørge for raskere respons, er dette opp til årsmøtet, men budsjettet for 2025 har ikke rom for dette.

Tidligere styre og nåværende har i større og større grad satt opp tjenesteleverandører slik som Touchcom for å kunne ha bedre muligheter for støtte for beboerne. At Touchcom det siste året ikke på noen måte har bidratt med å lette beboernes eller styrets belastning er det enkelt å se.

«Er det virkelig slik vi ønsker å ha det med våre leverandører som vi har betalt store summer til for installasjon og håndtering av ringetablåene våre?»

Touchcom kom ut som den billigste løsningen sammenliknet med alle andre leverandører i den prosessen styret hadde. Den nærmeste leverandøren var dobbelt så dyr, og med vesentlig mindre funksjonalitet. Kun en enkel videoløsning som et vanlig callinganlegg, punkt til punkt. Ingen fjernåpning av dør via telefon, ikke digitalt panel ved inngangsparti, ingen brikker for å åpne døren.

Styret gjennomførte en grundig prosess med valg av Touchcom, med besøk hos Touchcom og en referansekunde i nærheten. Dessverre avdekket ikke det i tilstrekkelig grad den manglende evnen til leveranse som nå har blitt åpenbar.

«Er tiden moden for å se på valg av andre leverandører?»

Styret har gjentatte ganger vurdert dette og blitt spurt det samme fra mange beboere.

For det første er det rimelig å anta at det ikke er noe å hente økonomisk fra Touchcom. Fremmer vi eller andre kunder økonomiske krav mot Touchcom vil selskapet antakelig forsvinne. De ansatte jobber allerede i dag for flere merkevarer.

For det andre vil et erstatningssystem fra en mer profesjonell aktør antakelig i dag komme på mer enn det konkurrentene kostet da Touchcom ble valgt. Et optimistisk anslag vil være i størrelsesorden 1,5 til 2 millioner. Antakelig med mindre tilgjengelig funksjonalitet enn Touchcom. Det er heller ikke satt av rom for dette i budsjettet for 2025.

Styret har vurdert det slik at vår billigste og beste vei fra sommeren 2024 og fremover er å forsøke å forbedre tjenestenivået til Touchcom, noe vi til en viss grad har oppnådd.

Touchcom har helt siden starten snakket om mulighet for oppkjøp fra større aktører, og en slik løsning vil mest sannsynlig forbedre tjenestenivået på den løsningen vi har, da de i dag sliter med for lite ressurser.

Et brudd med Touchcom vil også antakelig også føre til tap av de tjenestene vi har, og vi vil stå uten porttelefoner i en periode.

**Styret innstiller derfor på at vi fortsetter arbeidet med å følge opp Touchcom og ikke utreder kostbare alternativer.**

#### Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas

✓ Vedtatt.

## 9. Beredskapslager

Fremmet av: Elisabeth Grundt, Olaf Bulls vei 9C

#### Forslag:

1. Har borettslaget tenkt å ha et rom for beredskapslager, særlig med tanke på vann? Vi som dessverre ikke har kjellerbod må lagre det i bodene ute, og det frøs i vinter.

2. Er det eventuelt mulig å bygge en/to boder under nr. 9 hvor det står et prepepestativ for ski? Tror ikke det er så mange som benytter seg av den.

## Styrets innstilling

Alle leiligheter ble i sin tid bygget med bod. For de som ikke har bod i bodanlegg, ble det bygget boder i leilighet. Mange av de bodene som tidligere var inne i leilighetene har av eiere senere blitt bygget inn i boligens areal som en del av boligen. Dermed har mulighet for varm bod blitt fjernet av beboere for disse leilighetene. I sum har veldig mange tilgang til å ha beredskapslager i varm bod. For bygget Olaf Bulls vei 9 har 24 av 28 leiligheter bod i bodanlegg. Styret ser ikke at dette skal løses som et felles anliggende.

Området ved oppgangen til Olaf Bulls vei 9A er til felles bruk. Ved oppgang B og C er dette benyttet til felles lagring av sykler og hageredskap. Ved oppgang A har beboere i flere oppganger gått sammen og blitt enige om å bruke dette fellesområdet til skismøring.

Styret innstiller derfor på at det ikke gjøres tiltak for å bygge felles beredskapslager, da det ikke finnes noen egnet plass til dette og ikke anses som et felles problem.

### Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas

✓ Vedtatt.

## 10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tillitsvalgte til styret, OBOS generalforsamling, valgkomité samt delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral.

Se valgkomiteens innstilling for kandidater.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Trond Korssjøen Berget

Følgende stilte til valg:

Trond Korssjøen Berget

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Joachim Blicher

Christian Hofmeier

Følgende stilte til valg:

Joachim Blicher

Christian Hofmeier

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Emil Bull

Anders Langmyr

Renata Oliveira

Tobias Viken

Følgende stilte til valg:

Emil Bull  
Anders Langmyr  
Renata Oliveira  
Tobias Viken

## 11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:  
Trond Korssjøen Berget

Følgende stilte til valg:  
Trond Korssjøen Berget

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:  
Christian Hofmeier

Følgende stilte til valg:  
Christian Hofmeier

## 12. Valg av medlemmer til valgkomité

### Innstilling

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

### Medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:  
Siv Carlsson  
Sigrid Gjøtterud

Følgende stilte til valg:  
Siv Carlsson  
Sigrid Gjøtterud

## 13. Valg av delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

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

### Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:  
Trond Korssjøen Berget

Følgende stilte til valg:  
Trond Korssjøen Berget

**Varadelegert (1 år)**

Følgende ble valgt:

Christian Hofmeier

Følgende stilte til valg:

Christian Hofmeier

Protokollen signeres av:

Ellen Marie Indahl Randli /s/  
Møteleder og protokollfører

Erik Stedt /s/  
Protokollvitne

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ÅSLY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950445815

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 12:00 til 6. november kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Som møteleder foreslås Line Hovland fra OBOS

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Som protokollvitner foreslås Siv Ingelill Carlsson og Eirik Haugberg

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **53**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Line Hovland /s/  
Møteleder

Siv Ingelill Carlsson /s/  
Protokollvitne

Eirik Haugberg /s/  
Protokollvitne



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 545

ÅSLY BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i ÅSLY BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. november kl. 12:00 og lukker 6. november kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/545>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Valg av revisor

Borettslaget har mottatt følgende informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling:

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med. Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og

OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

#### **Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,  
**Styret i ÅSLY BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Line Hovland fra OBOS

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner foreslås Siv Ingelill Carlsson og Eirik Haugberg

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.11.25

Selskapsnummer: 545 Selskapsnavn: ÅSLY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Line Hovland fra OBOS

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Siv Ingelill Carlsson og Eirik Haugberg

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Valg av revisor**

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Olaf Bulls vei 9C  
0765 OSLO  
Gnr./Bnr.: 33/2169  
Oslo kommune

Rapportdato: 10.03.2026  
Befaringsdato: 18.02.2026  
Referansenummer: 15079480

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 110 m<sup>2</sup> (BRA-i: 106 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 110 m<sup>2</sup> (BRA-i: 106 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Jan Olav Morell-Nielsen



48265459

# Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



## TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Befaringsdato                   | 18.02.2026              |
| Referansenummer                 | 15079480                |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 19-26-0052              |
| Hjemmelshaver/selger            | Ingrid Merete Færden    |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Jan Olav Morell-Nielsen |
| Tilstede på befaringen          | Ingrid Merete Færden    |
| Utvendige snødekte flater       | Ja                      |
| Utetemperatur                   | -7 °C                   |
| Rapportdato                     | 10.03.2026              |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Type objekt         | Andelsleilighet                 |
| Gate/vei adresse    | Olaf Bulls vei 9C               |
| Postnummer/sted     | 0765 OSLO                       |
| Kommune             | 0301 - Oslo                     |
| Gnr./Bnr.:          | 33/2169                         |
| Andelsnr.           | 90                              |
| Borettslag / Sameie | ÅSLY BORETTSLAG                 |
| Tomt                | Eiet tomt: 27665 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1982   |         |           |

### Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon med mulighet for styring via smarttelefon, tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1982. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med kjeller. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås og dørkikkert. Vinduer med karm av tre. Balkongdør med karm av tre. Terrassedør med karm av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer) og stedvis mekanisk avtrekk.



### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), og gulvvarme/varmekabler i bad.

### Boligen inneholder

1. etasje: entré, 4 soverom, wc, bad, stue og kjøkken. Kjeller: kjellerbod (merket: OB 9 C - H0101). Adkomst til terrasse fra stue. Adkomst til balkong fra kjøkken. Adkomst til utebod fra terrasse.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element   | Status  | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---------------|------|---------------------------|
| Våtrom  |  | Ventilasjon   | 9    |                           |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) |  | 1 etasje      | 10   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)                           |   |                               |                              |            |                                 |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet                                  | Internt bruksareal (BRA - i)              | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1 etasje                                   | 106                                       | 2                             |                              | 108        | 20                              |
|  | Entré, 4 soverom, wc, bad, stue, kjøkken. | Utebod                        |                              |            | Terrasse og balkong             |
| Kjeller                                    |   | 2                             |                              | 2          |                                 |
|  |   | Kjellerbod                    |                              |            |                                 |
| SUM  | 106                                       | 4                             |                              | 110        | 20                              |
| <b>Total bruksareal: 110 m<sup>2</sup></b> |   |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en parkeringsplass merket: 1126 i felles garasjeanlegg med adkomst via fellestrappeoppgang.

Utvendig bod er oppmålt til 2 m<sup>2</sup> (BRA-E).

Kjellerbod er oppmålt til 2 m<sup>2</sup> (BRA-E).

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 12 m<sup>2</sup> (TBA).

Balkong i 1 etasje oppmålt til 8 m<sup>2</sup> (TBA).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen: bad ca: 2,34 m.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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




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

| Type dokumentasjon  | Kommentar   |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema  | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 14.02.2026.  |
| Godkjent plantegning  | Ikke fremlagt på befaringsdagen.  |
| Godkjent fasadetegning  | Ikke fremlagt på befaringsdagen.  |
| Godkjent snittegning  | Ikke fremlagt på befaringsdagen.  |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  | Ikke fremlagt på befaringsdagen.  |
| Situasjonsplan  | Ikke fremlagt på befaringsdagen.  |
| Energiattest  | Fremlagt energiattest datert: 12.12.2025.   |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter   | Ikke fremlagt på befaringsdagen.  |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere  | Ikke fremlagt på befaringsdagen.  |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)   | Ikke fremlagt på befaringsdagen.  |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)   | Ikke fremlagt på befaringsdagen.  |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». |

# Rapport

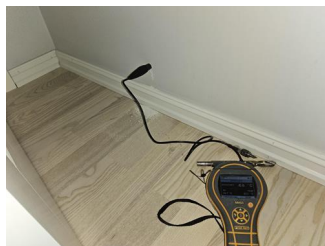
## Våtrom

Baderom fra 2015. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys, og stikkontakt over servant. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett/ badekar med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
- Lekkasjesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
- Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 23,7 prosent, ved 20,8 celsius med duggpunkt på -0,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Ventilasjon Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.




Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling fra soverom mot bad


## Kjøkken

Innredning fra 2015. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Mekanisk kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


## Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for dusjkabinett.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke funnet ved befarings. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken og wc. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken, wc og våtrom, plassert på tak.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran


-  TG 1 Fordelerskap og fordelerstammer [Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer \(forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik\)](#)

-  TGIU Innvendig stakeluke [Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert](#)

Mekaniske ventilasjonsanlegg [Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. \(utover det som nevnes under andre sjekkpunkter\) Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.](#)


## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 2 1 etasje [Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stuens bredde er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 32 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren.](#)

## Vinduer og ytterdører



Boligen har entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35 dB, kikkehull og sikkerhetslås. Balkong og terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2014). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2014).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Balkonger

---



Utgang fra kjøkken til balkong på 8 m<sup>2</sup>. Balkongen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
- Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  
Det registreres følgende:  
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.  
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## Terrasse / platting

---

Utgang fra stue til terrasse på 12 m<sup>2</sup>. Terrasse i betongkonstruksjoner. Rekkverk av betong (blomsterkasse). Gulvoverflater av synlig malt betong. Terrassen har følgende; utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt. Terrassen har en utvendig bod på 2 m<sup>2</sup>.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
- Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

## Spørsmål stilt til eier

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

Ja.

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

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

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

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

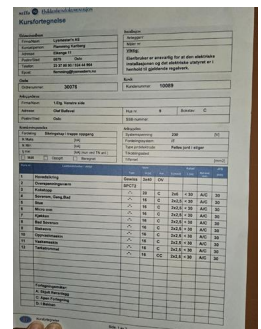
Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

## Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

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

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

## Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

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

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

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekkning) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

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

## Gyldighet

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

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 48265459

# Egenerklæring

Olaf Bulls vei 9C, 0765 OSLO

14 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Olaf Bulls vei 9C

**Postadresse**

Olaf Bulls vei 9C

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Juni 2015

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Hele perioden

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, 565521

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Færden, Ingrid Merete

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2015

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Iflg tidligere eier og dokumentasjon fra Bademiljø, ble badet rehabilitert i sin helhet i 2014-2015. Pigget opp gulv ned til etasjeskille, ny membran og støp og sluk, samt rør i rør med aquastop.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø Ringside Rørleggerbedrift AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2014

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskifting av samtlige vinduer, terrassedører, samt etterisolering og ny panel gardinvegg.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke, i regi av styret i Åsly borettslag

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



- 4.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**  
2021
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært     Ufaglært
- 4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Rehabiliteret betong og fasade
- 4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Vet ikke, i regi av Åsly borettslag
- 4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja     Nei

## Kjeller

---

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja     Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2015
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært     Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Hele det elektriske anlegget, inkludert sikringsskapet, ble oppgradert (ved tidligere eier)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lysmestern AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---



**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Borettslagets leiligheter på bakkenivå og en etasje over ble sjekket for radon i 2015 og 2017 (ikke denne etasjen/leiligheten). Det ble avdekket for høye verdier i 16 av 158 leiligheter, alle i de nedre blokkene (denne leiligheten er i de øvre blokkene). Alle leiligheter over anbefalt grense fikk i 2019 installert mottiltak og målinger viser at alle leilighetene i borettslaget er under anbefalt grense for radon.

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 59276323**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Færden, Ingrid Merete

2026-02-14

Identification

 **bankID** Færden, Ingrid Merete



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Færden, Ingrid Merete

14/02-2026  
10:14:39

BANKID



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik  
OLAF BULLS VEI 9C

Dato: 16.02.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86526881  
8995199

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2169

---

Vi viser til bestilling av 20260215 for OLAF BULLS VEI 9C.

## **GNR. 33 BNR. 2169**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**27679 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



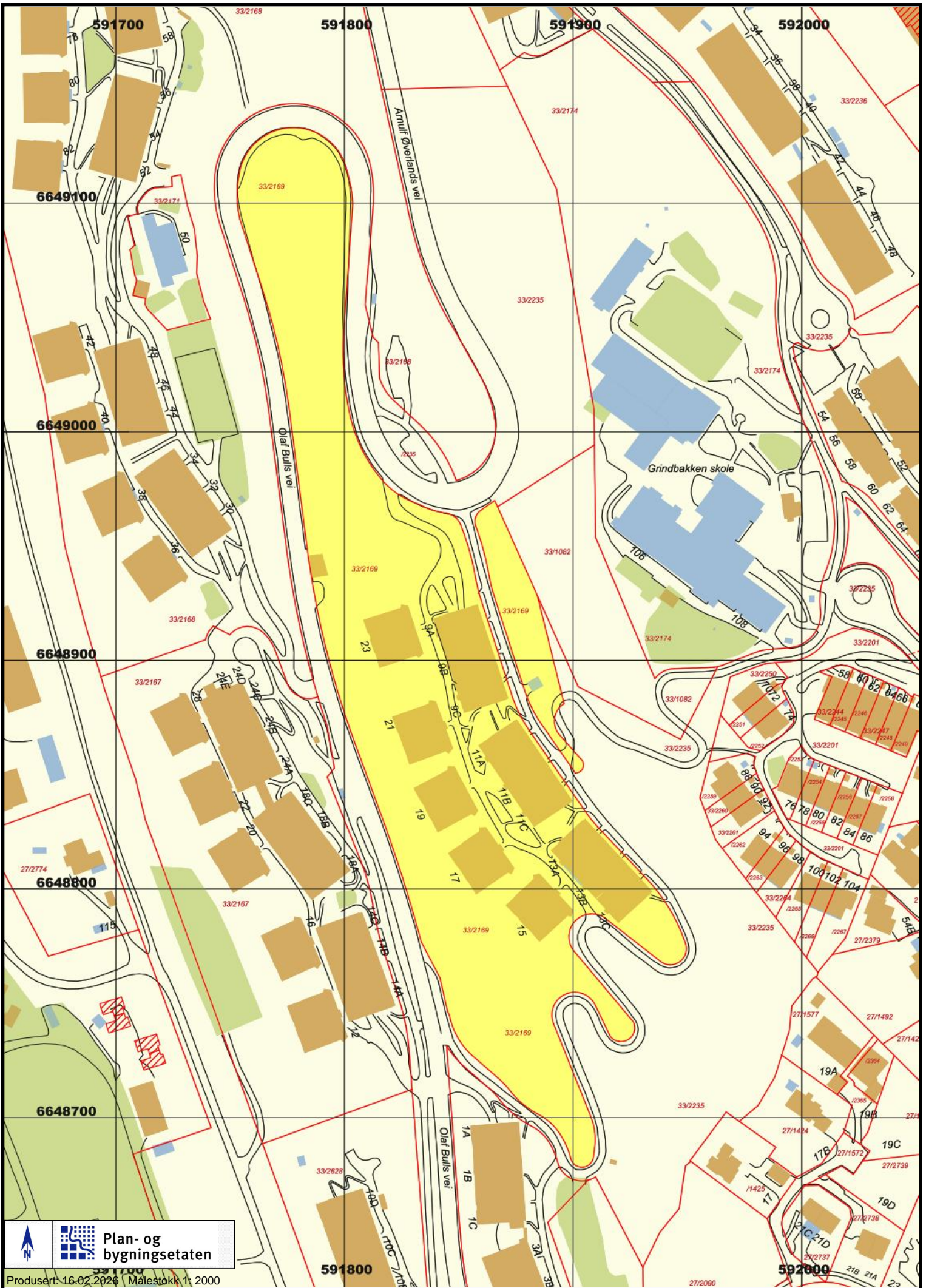
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

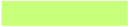
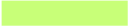




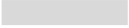




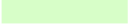
Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)




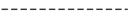
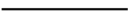
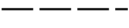

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA








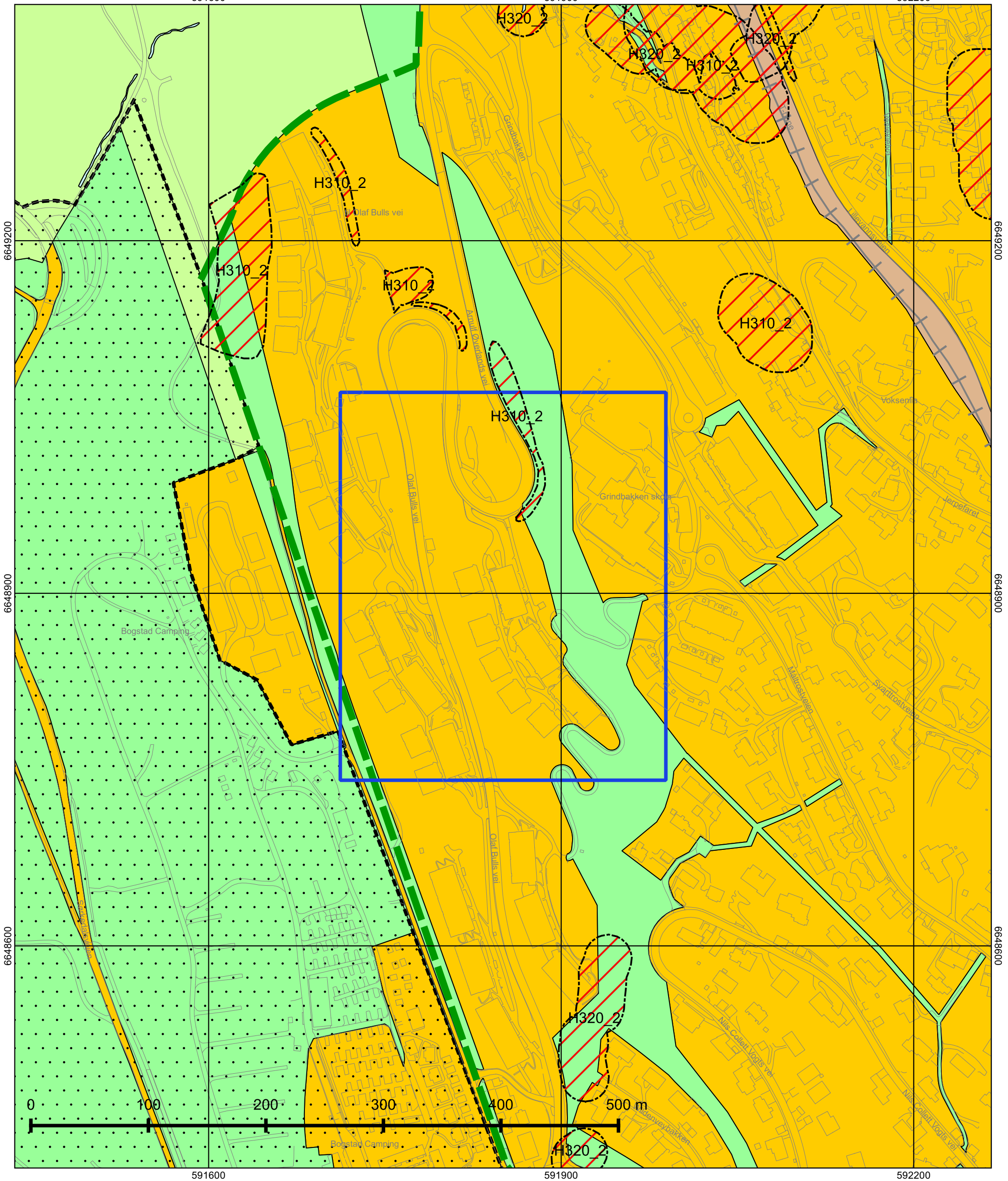
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park                   |
|  | 41 - Turvei/skiløype                  |
|  | 70 - Felles avkjørsel                 |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg            |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg         |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn    |
|  | 312 - Fortau                          |
|  | 313 - Skulder/bankett                 |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi  |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei       |
|  | 612 - Campingplass                    |

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing |
|  | 70 - Felles avkjørsel              |
|  | 312 - Fortau                       |
|  | 313 - Skulder - bankett            |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei    |
|  | 913 - Formålgrensning              |
|  | 930 - Reguleringslinje             |
|  | Formålgrense                       |

 Plangrense (gammel lov)

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | Grense for bebyggelse             |
|  | Bygningens avgrensing i beb. plan |
|  | Markagrense                       |



Oslo

Dato: 16.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153205/86526881

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|    | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende  |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende  |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig   |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret   |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|    | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
|   | Jernbane, eksisterende                     |   | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  | Turvei                                     |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled  |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde   |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde  |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|   |  |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|   |  |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|   |  |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|   |  |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|   |  |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|   |  |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|   |  |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|   |  |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|   |  |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|   |  |  | H320_1 - Stormflo   |
|   |  |  | H320_2 - Elveflom   |
|   |  |  | H390 - Deponi   |



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Sivilarkitekt Tom Gyran AS  
Inkognitogata 20  
0256 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201316014-11  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Sturla Flem Rinvik

Dato: 02.12.2014

Arkivkode: 531

Byggeplass: OLAF BULLS VEI 9 Eiendom: 33/2169/  
Tiltakshaver: Åsly borettslag Adresse: Olaf Bulls vei 21, 0765 OSLO  
Søker: Sivilarkitekt Tom Gyran AS Adresse: Inkognitogata 20, 0256 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## **FERDIGATTEST - OLAF BULLS VEI 9**

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

| <b>Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten</b> |                   |             |               |
|---|-------------------|-------------|---------------|
| <b>Beskrivelse</b>  | <b>Tegningsnr</b> | <b>Dato</b> | <b>PBE-id</b> |
| Situasjonsplan  | D1                | 18.11.2013  | 1/9           |
| Fasade vest   | 2                 | 18.11.2013  | 1/11          |

### **Sluttrapport for avfallshåndtering**

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

### **Klageadgang**

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2014 av:*

*Sturla Flem Rinvik - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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

Kopi til:

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