

Æ

Olaf Bulls vei 17

0765 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Henrik Munkvold

EIENDOMSMEGLER

90 66 91 67

hmu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	96
Kort om oss	229

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Olaf Bulls vei 17, 0765 Oslo, Etasje: -4

MATRIKSEL

Andelsnr. 57 Orgnr. 950445815 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 103 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 101 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

Boden i kjeller stor 2 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærom: 99 kvm, Bruksareal: 103 kvm, BRA-i: 101 kvm, BRA-e: 2 kvm, TBA: 15 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1982

TOMT

Eiet tomt 27679 kvm

PRISANTYDNING

6 690 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/Hans-Kristian Brekkås

Rapportdato: 25.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 427 000,- pr. 01.04.24

Andel fellesformue: kr. 10 996,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 690 000,- (Prisantydning)

kr 427 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 117 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 500,- (Ny utlysing forkjøp)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 10 681,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 127 681,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 135 931,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 604,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, kabel-TV, bredbånd, forretningsførsel, trappevask, vaktmestertjenester, drift- og vedlikehold, styrehonorarer, betjening av felles lån, kommunale avgifter og felles forsikring.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS Factoring. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Bjørn Tore Carlsen Gjerde Lise Jørgen Carlsen Gjerde

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Olaf Bulls vei 17!

Flott 3-roms leilighet (kan gjøres om til 4-roms) på Bogstad/Voksenskog med fantastisk utsikt. Leiligheten er stor

og gjennomgående med en solrik, sydvestvendt terrasse med direkte adkomst til terreng - perfekt for deg som er hunde- eller katteeier. Romslig hovedsoverom, og et mindre soverom som egner seg godt som gjesterom/barnerom/kontor. Leiligheten har et stort og pent oppusset badrom fra 2011 med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre har leiligheten et separat spisekjøkken.

- Sydvestvendt terrasse på 15 kvm med adkomst til terreng
- Fantastiske solforhold og utsikt
- To soverom (gode muligheter for tre soverom)
- Vinduer og terrassedør fra 2014
- Varmtvann inkludert
- Garasjeplass med elbillader
- Marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter som nærmeste nabo

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er tilrettelagt for elbillader.

Borettslaget har rikelig med parkeringsplasser for gjester, både med og uten elbil lading.

I tillegg har borettslaget ytterligere 15 garasjeplasser til utleie. Leieprisen er p.t. 300,- pr. mnd. og fordeles etter venteliste.

Beliggenhet

BELIGGENHET

- Gode solforhold
- Marka med gode turterreng og skiløyper
- Barnevennlig, med kort avstand til skole og barnehage
- Gode kollektive muligheter
- Matbutikk som holder søndagsåpent
- Bogstad gård med kafé og ulike kulturelle tilbud
- Nærhet til Røa sentrum med en rekke servicetilbud

Boligen ligger i et attraktivt boligområde ved markagrensen på Holmenkollens vestsida, kjent for sin fantastiske utsikt, gode solforhold og fine turområder. Boligen har panoramautsikt hvor man blant annet kan se Oslofjorden og Bogstadvannet, samt deler av Bærums- og Nordmarka. Området holder til i et veletablert, rolig og barnevennlig område. Her vil du bo i stille og rolige omgivelser, men med kort vei til sentrum med både bil, kollektivt og sykkel.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Bogstad, som holder søndagsåpent. Du har også Circle K bensinstasjon som tilbyr hurtiglading for elbiler. Ellers er det kort vei til Røa sentrum med en rekke gode servicetilbud som kaféer, post og bank i butikk, vinmonopol, klesforretninger, blomsterforretninger, interiørbutikker, matbutikker, bibliotek, treningssenter og legesenter. Med kollektivt vil du enkelt og raskt komme deg til Oslo sentrum eller kjøpesenteret CC Vest med et bredt utvalg av servicetilbud.

TOMT

Eiet tomt, 27679 kvm

Felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Leiligheten tilhører et svært barnevennlig område med kort avstand til både skole og barnehage. Området er lagt til rette for at barn og unge skal få en aktiv og innholdsrik fritid. Området sogner til Grindbakken skole som kun ligger en kort gåtur fra leiligheten.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger. Ca. 200 meter fra leiligheten har du Åsly bussholdeplass, som tar deg nedover Lysaker og til Tjuvholmen (buss 42), eller til Majorstuen (Buss 45). I nærhet har du Røa T-banestasjon hvor linje 2 med hyppige avganger tar deg ned til Majorstuen på ca. 11 minutter. Alternativt er det ca. 10 minutters gange til Voksenlia T-banestasjon med linje 1. Røa sentrum er et kollektivknutepunkt med både buss, T-bane og flybuss til Gardemoen. Dette er et fint område for deg som pendler, med gode kollektivtilbud og kort reisetid inn i Oslo sentrum.

FRITIDSTILBUD

Her har du et glimrende utgangspunkt for rekreasjon og fritid sommer som vinter. Ikke langt fra leiligheten har du marka, med stort opplevelsespotensiale for flotte skogsturer, løping, langrenn og sykling. Om vinteren tar flotte skiløyper deg enkelt inn i Nordmarka og Bærumsmarka. På Fossum og i Sørkedalen er det kunstsnoanlegg for langrenn, som vil gi skiføre selv med snøfattige vintre. Bogstadvannet, som ligger en hyggelig gåtur unna, finnes det flotte rekreasjonsmuligheter med bademuligheter om sommeren, samt skiløyper og skøyteis om vinteren. På Bogstad finner du det populære utfartsstedet Bogstad gård med blant annet kafé og ulike kulturelle tilbud, samt åpent fjøs for barna. Golfbanen ved Bogstadvannet er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard.

Ikke langt fra boligen har du Holmenkollen, med sitt nasjonale skianlegg. Her har du gode treningsmuligheter både med og uten ski på bena, samt arrangementer innen idrett og kultur. I tillegg har Tryvann Vinterpark blitt betydelig oppgradert de senere år og har flotte bakker (17 bakker/ 8 heiser) for alpint.

På Røa finner du treningssentrene EVO og Sats Røa bad med egen velværeavdeling, flere bade- og svømmebasseng, badstuer m.m.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

Utgang fra stue til terrasse på 15 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 5 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med panel. Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/mr\membran.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er noen merkbare skjevheter i boligen.

Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfældige plasser oppmålt til 8 mm på kjøkken og 22 mm i stue.

Ytterdører

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Balkongdør med rammer/karmer av tre og tre-lags glass fra 2014.

Vinduer

Vinduer med rammer/karmer av tre og tre-lags glass fra 2014.

Et vindu på kjøkkenet har katteluke. Selger tilbyr å bytte vinduet dersom kjøper ønsker dette.

Innerdører

Slette innerdører.

Terrasse

Terrasse er belagt med betondekke. Rekkverk av blomsterkasse og treverk. Rekkverkshøyden er målt til 129 cm.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer en bod på 2 kvm i 3. underetasje.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN

Fin og tidløs kjøkkeninnredning fra 2005 med hvite slette fronter. Sort benkeplate av stein med nedfelt oppvaskum og ett-greps kjøkkenarmatur. Det er montert godt med benkebelysning og stikkontakter under overskap. Over

kjøkkenbenken er veggflater flislagt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med kullfilter er plassert i overskap over platetopp.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Fuktskade på gulv ved kjøleskap. Skade bør utbedres.

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

BAD

Lekkert og moderne flislagt badrom fra 2011 med gulvvarme.

Nedsenket himling med downlights. Baderommet er innredet med en vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur, speil med overlys, dusjhjørne med regn- og hånddusj og glassvegg, samt et vegghengt toalett med innebygget sistene. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med laminat.

Vegg- og himlingsflater i malte flater/panel.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Himlingsflater har stedvis avskalling av maling. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

TAKHØYDE

Entré, kjøkken, soverom og bod: 2,38 meter
Stue: 2,35 meter
Bad: 2,25 meter

VVS OG TEKNISK

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på bad.
Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer, samt avtrekk på bad.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 02.12.2014 som omhandler utskifting av vinduer og dører.

Det foreligger ferdigattest datert 28.01.1983 som omhandler boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 12.06.1980.
Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til kr. 2 064,-, som utgjør kr. 516,- per termin.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 604,- pr.mnd.

Varmt vann, kabel-TV, bredbånd, forretningsførsel, trappevask, vaktmestertjenester, drift- og vedlikehold, styrehonorarer, betjening av felles lån, kommunale avgifter og felles forsikring. Herav:

Felleskostnader: kr. 6 016,-
Kapitalkostnader lån 1: kr. 588,-
Kapitalkostnader lån 2: kr. 2 220,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7 120,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 19 788 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånummer: OBOS03-98207665991
Type lån: Annuitet
Restsaldo: kr. 11 377 494,-

Restløpetid: 18 år 9 md.
Terminer per år: 12
Rente: 5,59%, flytende
Andel restsaldo: kr. 81 794,-
Kapitalkostnader: kr. 588,-
IN-ordning: Ja.

Lånenummer: OBOS06-98208063286
Type lån: Annuitet
Restsaldo: kr. 54 096 180,-
Restløpetid: 23 år 1 md.
Terminer per år: 12
Rente: 5,59%, flytende
Andel restsaldo: kr. 345 093,-
Kapitalkostnader: kr. 2 220,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 427 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling (IN-ordning) av fellesgjeld tilknyttet det ene lånet (OBOS03-98207665991). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. 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.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

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

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

- Drift og vedlikehold: Gikk ca 306-tusen over budsjett noe som i hovedsak skyldes merforbruk VVS på ca 200-tusen og utbedring av grøntarealer (Drift/vedlikehold utvendig anlegg) tilsvarende (styrebeslutning).
- Innkrevde felleskostnader: ble ca 587-tusen høyere enn budsjettet fordi styret så at renteøkningene ble høyere enn det Norges Bank og markedet forutså i 2022 og hevet derfor husleien i januar. Det førte til at finanskostnadene bare gikk med 35-tusen 'i underskudd' (mot 600-tusen hvis vi ikke hadde gjort det).
- Kommunale avgifter: Ca. 440-tusen underbudsjettet. Det er i hovedsak vann og avløp som stiger raskt, og vil fortsette med det framover. Styret håper å redusere avgiften vesentlig ved overgang til vannmåling i 2024.
- Energi og fyring: Positiv utvikling med både strømpris generelt og subsidiering. Ble 84-tusen under budsjett.

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 11 924 147. Budsjett for 2024 er på kr. 12 660 464.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. 7 752 712. Budsjett for 2024 er på kr. 7 559 559.

Årsresultat i 2023 var på kr. 1 172 785. Budsjett for 2024 er på kr. 224 865.

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

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

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

For 2024 er det budsjettet med et underskudd etter avdrag på lån på 501 135 NOK. Overgang til vannmålerbasert avgift på vann og avløp er estimert til å spare oss for ca. 800-tusen for et helt år, noe som skulle gi overskudd på ca. 200-tusen. Fordi vi er på etterskudd med overgangen er det sannsynlig at det går mot et underskudd på tilsvarende beløp, dvs 200-tusen kroner. Ved utgangen av året hadde borettslaget 700-tusen 'på bok' og kan derfor eventuelt dekke dette med egenkapitalen.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: 565521

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 941 891,- Som sekundærbolig Kr. 7 379 187,-

BORETTSLAG

Borettslag: Åsly borettslag, Orgnr: 950445815

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter og er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950445815.

Åsly borettslag har følgende adresser: Olaf Bulls vei 9-23.

Borettslaget har avtale med Sameiet Hovseter Vaktmestersentral til å ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Borettslaget inngikk i august 2014 avtale med Oslo Renhold AS (godkjent renholdsbedrift) om trappevask Nøkler kan bestilles via styret. Skilt til ringetablå og postkasse kan bestilles via Data Call, belastes borettslaget. Skilt til egen inngangsdør besørges av andelseier selv.

Tidligere utført vedlikehold i borettslaget:

2023:

- Reparerert håndløper som falt av rekkverk mellom OB11 & 13 (Kjell Eivind Kvikstad i OB11)
- Kasset inn stigerør og bygget kasse inntak vann i underetasjen i OB17 gang (Fjellhamar Bygg)
- Bygd 'hus m/dør' rundt framskutt bereder grunnplan oppgang OB15 (Fjellhamar Bygg)

- Tettet hull bak kjøkkeninnredning i OB15 U0303 for å hindre mus adgang. Demontert og re-montert kjøkkeninnredning (Fjellhamar Bygg).
- Tatt ned kratt foran OB23 vestsida og trær i området nede ved Voksenskogen BRL (Grønt og Rent)
- Tatt ned 4 tørrgraner nord på vår tomt og dødt frukttre mellom OB21 og 23 (Norsk Trepleie)
- Utbedring etter hærverk (8-9 juli): Reparert rekkverket ved nedgangen mellom OB9 og 11, inkl. en plank som holdt lyset for nedgangen. Lampe sikret med gjennomgående skruer. Malt over to tagginger på henholdsvis sydvegg grunnmur OB13 og 15. (Vaktmester)
- Skiftet innmaten i lysarmaturet i alle oppgangene fra lysstoffrør til LED. (Granrud)
- Tatt ned død osp ved parkeringen over veien (Norsk Trepleie)
- Ferdigstilt nye grillplass med heller. Ditto sti bak lekestativ OB9 (underleverandør av Grønt og Rent AS)

2022:

- Reparert vannlekkasje i stigerør OB17 (Bærum Rør). Rehab av tilhørende vannskadet bod (Fjellhamar Bygg).
- Skiftet 5 store varmtvannsberedere i nedre berederrom. De gamle var fylt opp med slam fra kommunale vanninntaket (Bærum Rør).
- Rettet jordfeil i garasje (Granrud)
- Fått lys på mørke utelamper (Granrud)
- Montert 36 spot-lamper på garasjevegg OB9 - 11 - 13 nedre gangvei.
- Fått lys i lyktestolpe nr 2 i nedkjøringen, skiftet Osram styringsenhet på garanti (NettPartner)
- Oppheng nedre kjøreport oppgradert (Nassau-Nordport)
- Skiftet veggglamper mellom blokkene OB9 & 11 og 11 & 13 da vegglampe på OB11 sydvegg falt ned p.g.a. tyngde. (Granrud)
- Oppgradert 3 lekeplasser med nytt dekke (kunstgress) etter gjeldende regler, nye styrke-lekeapparater og grillområde nedenfor OB13. (Uniqa/Tranby Entreprenør)
- Nytt callinganlegg for blokkene med mulighet til å låse opp via smarttelefon (Touchcom)
- Reparert nedre kjøreport (Nassau-Nordport)

2021:

- Betong og fasade rehabiliteringsprosjekt.

2020:

- Betong og fasade rehabilitering var hovedaktivitet i 2020. All betong på terrasse og balkongside ble pigget opp hvor nødvendig, fjernet alle fliser og påført nytt belegg.
- Skifte av endevegg til pussende STO- plater
- Malt trepanel på inngangssida av de nedre blokkene
- Inngangsparti oppgradert
- Reparert nedre kjøreport. Inngått vedlikeholdsavtale med leverandør (NorPort)
- Vannlekkasje fra øvre varmtvannsberederrom tettet
- Taklekkasje tak i Olaf Bulls vei permanent tettet og satt på nye beslag
- Skiftet/oppgradert adkomst til de lokale varmtvannsberederne i nedre blokker
- Reparert avtrekkskanal i garasje under Olaf Bulls vei 11

2019:

- Kjøp av snøfreser for å underlette arbeidet med fjerning av snø
- Kommunene skiftet LED lamper på sine gangveier
- Nedre garasjeport skiftet
- Installert overvåkningskamera for de to papirinnsamlingsrommene
- Skapene for varmtvannsbereder på nederste nivå i de nedre blokkene pusset opp
- Get anlegg har montert fiber i fordelingskapene
- Reparert gliderulle og sylinder på øvre bom
- Skiftet motor til ventilasjonsanlegget i Olaf Bulls vei 13
- Satt opp ny bom ved nedre innkjørsel

2018:

- Skifte av begge kjøreporter med ny portåpner
- Skiftet belysning i alle boder og ny gimling og belysning i kjellerrom i Olaf Bulls vei 9, 11 og 13
- Skiftet utelys alle blokker til LED- lamper
- Ny lyktestolpe til innkjøring Parkeringsanlegg
- Egen kurs fra fordelerskap i kjeller Olaf Bulls vei 9 til GET-fordelingsboks i garasjen øvre plan
- Ny og eller endret skilting inn til borettslaget
- Oppgradert vaktmesterrom og øvre berederrom
- Malt utebenker, utebod og trapper. Bygd vedskjul på grillplassen for bålpanne
- Montert oppheng for redskap i boder tilhørende Olaf Bulls vei 15-23
- Malt gjerder i hele borettslaget og trappenedgang mellom Olaf Bulls vei 11-13
- Montert strømskinner for ladestasjoner til EL-bil og notert 18 ladestasjoner
- Skiftet avtrekksvifte med lydfelle på 9A og 9B. Isolert og nye plater på viftehus 9C
- Ny radonvifte i siste leilighet over anbefalt nivå
- Tatt ned bjørketrær i skråningen over lekeplass ved Olaf Bulls vei 9
- Tynningshogst generelt over hele området
- Hengt opp stort plast kloakkrør i garasjeanlegg nedre plan Olaf Bulls vei 11
- Reparert flere plastrør i boder terrasse
- Montert framskutt varmtvannsbereder i Olaf Bulls vei 15
- Oppgradert brannsikkerhet i kjeller Olaf Bulls vei 9 og 11
- Satt i stand lås og nøkkelfunksjonen på alle EL-skap
- Montert nye juletrelys i store treet ved grillplassen, etablert nytt juletre i levende tre i skogbrynet utenfor Olaf Bulls vei 11

2017:

- Montert radonavtrekk under Olaf Bulls vei 15 og 23
- Festet (betonganker) alle lektere og plater i Olaf Bulls vei 9-11
- Malt fasaden mot øst og skiftet råtne bord i bod og rekkverk på Olaf Bulls vei 9, 11 og 13
- Malt inngangspartiene i Olaf Bulls vei 15-23
- Merket fartsdumpene med profesjonell veimerking
- Hafslund installerte AMS, smarte strømmålere, for alle leiligheter og for borettslagets fellesmålere
- Felt utsiktstrær på nedsida av Olaf Bulls vei 15-23 samt i skråningen på nedsida av veien
- Skiftet råtne bord på benker og utebord

- Montert oppheng for redskap i kjeller Olaf Bulls vei 9, 11 og 13
- Skiftet bord over bod takene
- Spylt avløp fra bodene og skiftet defekte/utette avløp/rør. Impregneret bod takene
- Etablert tre boder i kjellerrom under Olaf Bulls vei 13
- Montert stort klatre/skli-lekeapparat i sandkasse nedenfor Olaf Bulls vei 13
- Oppgradert grøntområde mellom Olaf Bulls vei 9 og 11
- Montert Gardena slangetromler på nedre utekraner Olaf Bulls vei 9, 11 og 13. Montert ny utekran på Olaf Bulls vei 13
- Betongrehabilitering av parkeringshus
- Ny LED-lysarmatur i alle uteboder
- Ny LED-lysarmatur m/bevegelsessensor i alle inneboder Olaf Bulls vei 15-23
- Oppgradert i søppelsom og varmtvannsberederrom med LED-lys og maling
- Hevet asfaltsokkel til papirinnsamling under Olaf Bulls vei 9A
- Skiftet lysene på det store juletreet ved grillplassen. Etablert nyt strømuttak for julegranen fra Olaf Bulls vei 23 på yttervegg
- Nytt strømuttak Olaf Bulls vei 13 B ved inngangsparti for blant annet julegrantenning

FORRETNINGSFØRER

OBOS eiendomsforvaltning AS.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr.. 500,-. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 7 981,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tjenesten fra Telia består av en grunnpakke som belastes andelseier via husleien. Det er mulig å kjøpe oppgraderinger

direkte fra GET. Man kan kjøpe ekstra betalbare kanaler (film, sport o.l.) og mer båndbredde om ønskelig.

Callinganlegg er montert i entré.

Leiligheten har røykvarser og brannslukningsutstyr.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

Husordensregler knyttet til dyrehold må etterleves.

DIVERSE

Taklampe i gang med prismet følger ikke boligen ved salg.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, kun av ufaglært / egeninnsats.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt på litt ny fugemasse mellom fugene i dusjhjørnet ved egeninnsats for et par år tilbake av kosmetiske årsaker.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

J. Vi har katt som har tatt med seg mus inn et par ganger. Tatt med musefelle. Det er ikke observert at mus har kommet seg inn selv.

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

Ja. For noen år tilbake ble det observert skjeggkre/sølvkre i blokk. Borettslaget håndterte situasjonen via skadedyrfirma. Ikke observert skjegg/sølvkre i leiligheten på flere år.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun faglært. Firmanavn Consolvo.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det ble gjennomført betong- og fasaderenovering i regi av borettslaget som ble ferdigstilt i 2021.

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

Ja. Kontroll av elektrisk anlegg gjennomført den 04.02.2020. Infratek Elsikkerhet AS. Det er utbedret manglende jording i stikkontakt i bod.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja. Innstallert på parkeringsplassen som følger med leiligheten. Krever abonnement for bruk. Ikke aktiv i dag.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Styret har informert om at det er observert maur i 1 leilighet i 2024. Håndteres av borettslaget v. styret.

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

Ja. Styret har informert om at det er observert skjeggkre i 2 andre leiligheter i 2024. Håndteres av borettslaget v. styret.

Tilleggskommentar:

Byttet spotter i tak på bad i 2024. Arbeid utført av elektrikerfirma SpotOn. Granerud elektriske AS har byttet noen dimmere og montert noen lamper. Se samsvarserklæringer. Observert fuktskade på parkett under kjøleskap. Planlegger anskaffelse av dryppbrett for å unngå større skade.

ANNET

Det er observert skjeggkre i to leiligheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom leiligheter. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte. Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser på borettslagets eiendom:

1981/11625-2/105 Best. om adkomstrett tinglyst 08.05.1981
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2171

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om benyttelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1981/30714-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 25.11.1981

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

1982/10499-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 21.04.1982

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Grunndata:

1981/11630-1/105 Registrering av grunn tinglyst 08.05.1981
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:988

1988/43411-1/105 Registrering av grunn tinglyst 30.06.1988
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2629

1994/15003-1/105 Målebrev tinglyst 17.03.1994

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 690 000,- (Prisantydning)

kr 427 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 117 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 500,- (Ny utlysing forkjøp)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 10 681,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 127 681,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 135 931,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 500)
Løfting av Finn-annonse (Kr.1 253)
Løfting av Finn-annonse (Kr.1 253)
Look (Kr.2 875)
Løfting av Finn-annonse (Kr.1 003)
Løfting av finn-annonse (Kr.1 253,55)
Grunnpakke borettslag (Kr.17 872)
Markedspakke 1 (Kr.19 950)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 117 000,-) (Kr.71 170)
Tilrettelegging (Kr.9 900)
Totalt kr. (Kr.136 529,55)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0055

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende

som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Henrik Munkvold

SAKSBEHANDLERE

Henrik Munkvold
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler
Mob: 90 66 91 67 / E-post: hmu@eie.no

DITT NYE HJEM?



























































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no



























mini
pris

7-23

9-23



DEJER 29⁰⁰

DEJER 29⁰⁰

DEJER 33⁰⁰

DEJER 33⁰⁰

Sunn, kjøp og
BILLIG
HVERDAGSMAT

KVILL PINGLOFFE
"VI GIR OSS
ALDRI
PÅ PRIS!"

15% BONUS











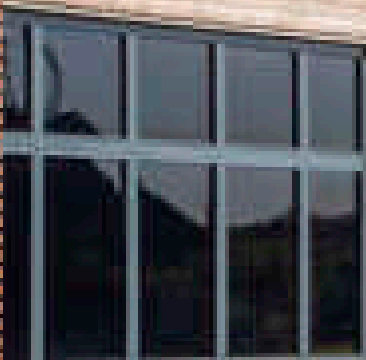






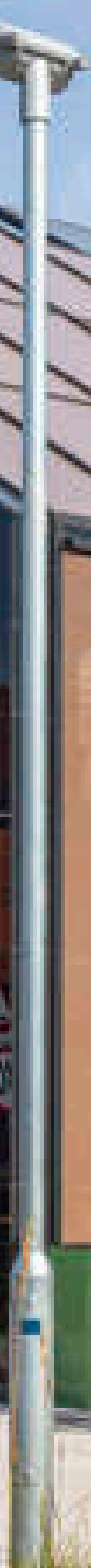
RØA BAD OG TRENING

KIWI mini
DØRS 7-73





RØA TORG









FLORISS

VINMONOPOLET

FOOD



Rea

2 Ellingsrudåsen

33114

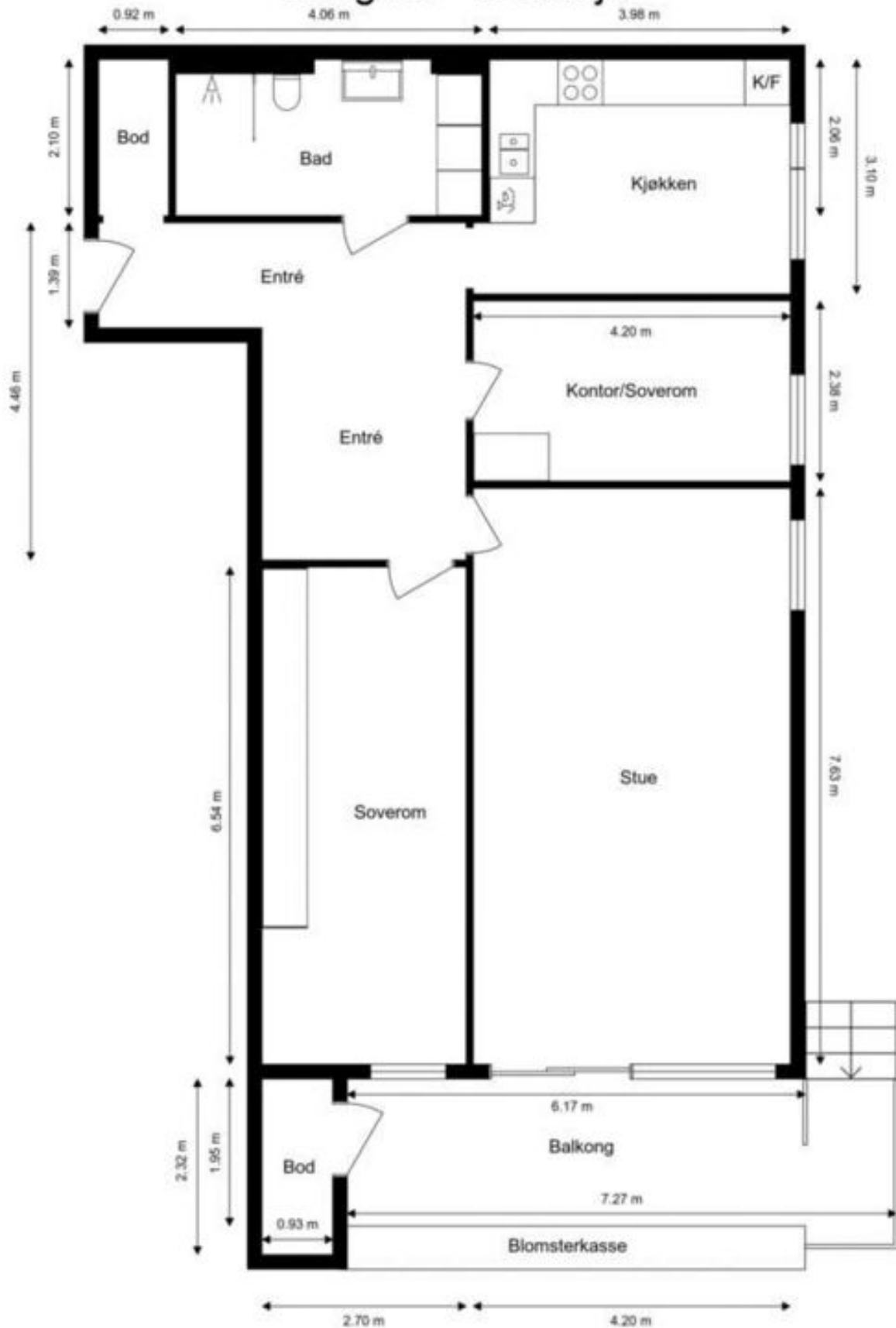
1 MÅNED
FRI TIDNING +
FRI ANMELDNING
SATE

1 MÅNED
FRI TIDNING +
FRI ANMELDNING
SATE



Olaf Bulls vei 17, 0765 OSLO

Leilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15053573

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

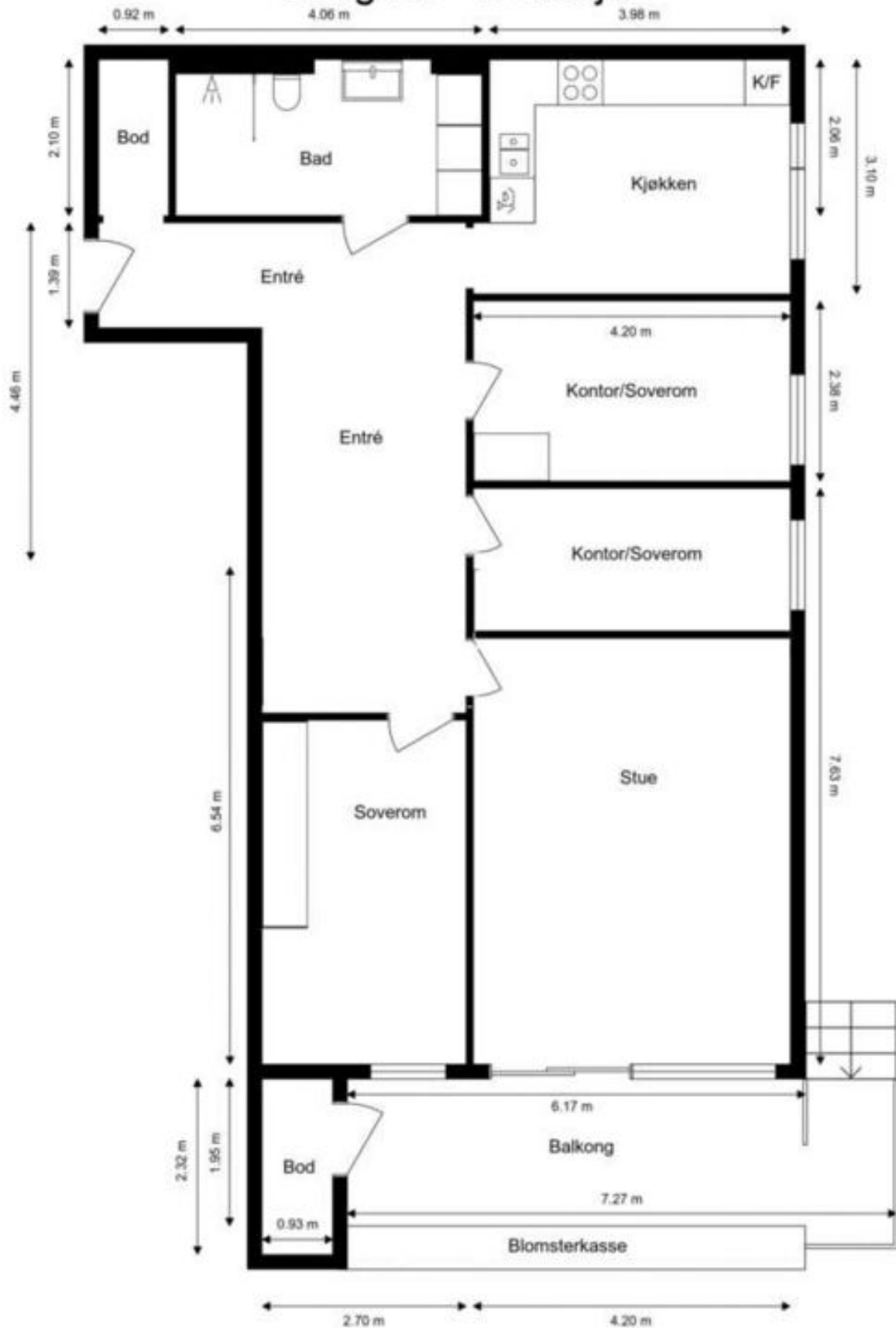
Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

Olaf Bulls vei 17, 0765 OSLO

Leilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15053573

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

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



Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

INFORMASJON & DOKUMENTER





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 545

Åsly B/L

Velkommen til årsmøte i Åsly B/L

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Åsly B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en 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.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Åsly Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

Sak 8

Vedtektsendring - styresammensetning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

AD 8.8-1

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

I tillegg er det saker fra andre borettslag hvor vedkommende styret har unngått å avholde styremøter for å trenere eller manipulere beslutninger ved å i lange perioder ikke avholde styremøter.

AD 8.8-2 For å avskjære denne muligheten **foreslår styret at det minimum må avholdes ett (1) styremøte i kvartalet.**

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

FORSLAG

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes og tar effekt umiddelbart.

Sak 9

Opphør av gratis lading for el-biler i gjestegarasje

Forslag fremmet av:

Mona Dubland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

- Ingenting i livet er gratis, noen må betale for gildet og i dette tilfellet er det fellesskapet som må betale kostnadene ladeordningen påfører borettslaget.
- Hvor store/små utgifter ladeordningen påfører borettslaget er uvesentlige, det er ingen logikk i at fellesskapet skal bli tvunget med på et spleiselag for at fremmede personer skal kunne lade bilene sine gratis.
- Enkeltpersoners vanskelige økonomiske situasjon som følge av gjentatte renteøkninger de siste årene, husleieøkning senest januar 2024 og økte levekostnader generelt tilsier at borettslagets gjester må betale for sine kostnader knyttet til bilbruk selv.
- Å være vitne til at opptil 3 biler står til lading på tidspunkt man selv forsøker å unngå for å holde egne ladekostnader nede skaper frustrasjon.
- Fare for utnyttning og misbruk av ladeordningen.
- Gjester har mulighet til å lade biler i nærheten, nærmere bestemt på Circle K ved Bogstad camping.
- Beboerne bør gis mulighet til å stemme anonymt.

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 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:

- Jan Brede Strengen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Hjertaas
- Mona Kristin Arctander

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Christian Hofmeier

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Adelsteen Haug
- Tobias Viksen

Vedlegg

1. Asly BL Valgkomiteens innstilling 2024 23-04-2024.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Brede Strengen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Siv Carlsson
-

Sak 12

Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Sigrid Gjøtterud
 - Trond Korssjøen Berget
-

Sak 13

Valg av delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Jan Brede Strengen

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Siv Carlsson
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post asly@styrommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Åsly B/L

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

33 2169

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

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

Åsly B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 7 ordinære styremøter foruten et digitalt regnskapsmøte med forretningsfører i OBOS. På styremøtene stiller også vararepresentantene på regulær basis.

Vi har også avholdt (fysisk generalforsamling) 09.05.2023 med etterfølgende konstituerende styremøte.

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

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

For 2024 er det budsjettert med et underskudd etter avdrag på lån på 501 135 NOK. Overgang til vannmålerbasert avgift på vann og avløp er estimert til å spare oss for ca. 800-tusen for et helt år, noe som skulle gi overskudd på ca. 200-tusen. Fordi vi er på etterskudd med overgangen er det sannsynlig at det går mot et underskudd på tilsvarende beløp, dvs 200-tusen kroner. Ved utgangen av året hadde borettslaget 700-tusen 'på bok' og kan derfor eventuelt dekke dette med egenkapitalen.

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

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

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

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

Vedlikehold

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

Se detaljert oversikt over hva som ble gjort seinere i dette 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 godt her på Åsly, og gjort sitt til godt samhold og meget god trivsel hos oss.

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes blant annet økte kapitalkostnader og økte felleskostnader.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

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

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

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



Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

**DISPONIBLE
MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 426 657	126 441	1 426 657	713 321
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 172 786	-1 418 392	1 154 790	224 865
Tilbakeføring av avskrivning	14	28 721	21 848	25 000	25 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-137 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	109 909 763	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 656 622	-107 097 102	-1 820 000	-1 541 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-79 613	-83 766	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-5 150	-848	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-35 958	-31 288	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-713 336	1 300 216	271 300	-1 291 135
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		713 321	1 426 657	- 640 210	-577 814
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 432 561	1 505 365		
Kortsiktig gjeld		-719 240	-78 708		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		713 321	1 426 657		

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		275 032	61 186
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	423
Påløpte renter		315 748	14 096
Påløpte avdrag		128 460	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		719 240	78 708

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 749 350	68 604 509
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	106 414 000	106 414 000
Garantiansvar	22	586 907	666 052

Oslo, 25.04.2024
Styret i Åsly Borettslag

Tom E. Henriksen

Siv Carlsson

Jan Brede
Strengen

Mona Kristin Arctander

Marianne Hjertaas

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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 ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 001 924

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 700
SUM ANDRE INNTEKTER	1 700

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.33/bnr.2169

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-28 721**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-55 869 091	
Nedbetalt tidligere	117 807	
Nedbetalt i år	1 281 180	
		-54 470 104

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.23 var 5,45 %, løpetid er 29 år

Opprinnelig 2014	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 310 026	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	375 442	
Nedbetalt tidligere, IN	1 742 690	
Nedbetalt i år, IN	79 613	
		-11 492 229

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-65 962 333
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-32 914 000
Korrigert innskudd	-215 800

SUM BORETTSINNSKUDD	-33 129 800
----------------------------	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-237 148
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-237 148
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 14,44 % av sameiet Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral Vaktmestersentral og utgjør kr 586 907,-

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Vedlikeholdshistorie 2023

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Åsly BL 0545

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2024

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

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

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

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

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

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

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

Styremedlem som ikke er på valg:

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

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

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

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

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

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

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

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

E. Som valgkomité for ett år foreslås:

Sigrid Gjøtterud

Olaf Bulls vei 21

E-post: sigrid.gjotterud@gmail.com

Trond Korssjøen Berget

Olaf Bulls vei 21

E-post: trond@moster.no

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

Jan Brede Strengen

Olaf Bulls vei 9 B

E-post: jan.brede.strengen@gmail.com

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

Siv Carlsson

Olaf Bulls vei 9 B

E-post: sivingelill@gmail.com

Åsly, 23. april 2024

Valgkomitéen i Åsly BL

Sigrid Gjøtterud (s.)

Trond Korssjøen Berget (s.)

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 545 Selskapsnavn: Åsly B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Åsly B/L

Organisasjonsnummer: 950445815

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 52

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører: Sven-Robby Dierkes Protokollvitne: Ingrid Dokmo og Birgit Geber Luksch

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av andre honorarer

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak:

Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

✓ Vedtatt.

8. Vedtektsendring - styresammensetning

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

AD 8.8-1

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

I tillegg er det saker fra andre borettslag hvor vedkommende styret har unngått å avholde styremøter for å trenere eller manipulere beslutninger ved å i lange perioder ikke avholde styremøter.

AD 8.8-2 For å avskjære denne muligheten foreslår styret at det minimum må avholdes ett (1) styremøte i kvartalet.

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

FORSLAG

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes og tar effekt umiddelbart.

✓ Vedtatt. Enstemmig

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

Fremmet av: Mona Dubland

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

- Ingenting i livet er gratis, noen må betale for gildet og i dette tilfellet er det fellesskapet som må betale kostnadene ladeordningen påfører borettslaget.
- Hvor store/små utgifter ladeordningen påfører borettslaget er uvesentlige, det er ingen logikk i at fellesskapet skal bli tvunget med på et spleiselag for at fremmede personer skal kunne lade bilene sine gratis.
- Enkeltpersoners vanskelige økonomiske situasjon som følge av gjentatte renteøkninger de siste årene, husleieøkning senest januar 2024 og økte levekostnader generelt tilsier at borettslagets gjester må betalte for sine kostnader knyttet til bilbruk selv.
- Å være vitne til at opptil 3 biler står til lading på tidspunkt man selv forsøker å unngå for å holde egne ladekostnader nede skaper frustrasjon.
- Fare for utnyttning og misbruk av ladeordningen.
- Gjester har mulighet til å lade biler i nærheten, nærmere bestemt på Circle K ved Bogstad camping.
- Beboerne bør gis mulighet til å stemme anonymt.

Styrets innstilling

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

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

andelseier.

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas.

Vedtatt.

✓ Mot (ta ned laderne) 6 stemmer

For (beholde ordningen) 46 stemmer

10. Valg av tillitsvalgte

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

Se valgkomiteens innstilling for kandidater.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Brede Strengen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Jan Brede Strengen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mona Kristin Arctander

Marianne Hjertaas

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Mona Kristin Arctander

Marianne Hjertaas

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christian Hofmeier

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Christian Hofmeier

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Daniel Adelsteen Haug

Tobias Viksen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Daniel Adelsteen Haug

Tobias Viksen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Brede Strengen

Følgende stilte til valg:

Jan Brede Strengen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Siv Carlsson

Følgende stilte til valg:

Siv Carlsson

12. Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Trond Korssjøen Berget

Sigrid Gjøtterud

Følgende stilte til valg:

Trond Korssjøen Berget

Sigrid Gjøtterud

13. Valg av delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

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

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Brede Strengen

Følgende stilte til valg:

Jan Brede Strengen

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Siv Carlsson

Følgende stilte til valg:

Siv Carlsson

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Olaf Bulls vei 17
0765 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/2169
Andelsnr. : 57
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 103 m²

Totalt bruksareal (BRA): 103 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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 gammel, 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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.04.2024
Referansenummer	15053573
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0055
Hjemmelshaver/selger	Bjørn Tore Carlsen Gjerde/Lise Jørgen Carlsen Gjerde
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Bjørn Tore Carlsen Gjerde og Lise Jørgen Carlsen Gjerde
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	26.04.2024 13:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Olaf Bulls vei 17
Postnummer/sted	0765 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/2169
Andelsnr.	57
Borettslag / Sameie	Åsly borettslag
Tomt	Eiet tomt: 27665 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1982		

Byggemåte

Leilighet tilhørende Åsly borettslag beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Borettslaget består av felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med panel. Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2014. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2014. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets -4. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Utgang fra stue til balkong på 15 m².

Leiligheten disponerer en bod på 2 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



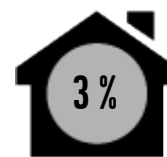
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - -4. Etasje		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Dører	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. 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 gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
-3. Etasje		2		2	
		Bod			
-4. Etasje	101			101	15
	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod				Balkong
SUM	101	2		103	15
Total bruksareal: 103 m²					

Kommentar til areal

Utgang fra stue til balkong på 15 m².

Leiligheten disponerer en bod på 2 m².

Leiligheten inneholder 99 m² P-ROM og 2 m² S-ROM.



Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2011.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte/malte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Dusjnisje med glassvegg.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner



	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,4 %, temperatur 22,1 grader C og duggpunkt 3,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Kan skyldes uttetheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Kjøkken

Inngang fra entrè.
Innredningen er 2005 med glatte fronter.
Benkeplate av stein.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.
 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater gulv	Fuktskade på gulv ved kjøleskap. Skade bør utbedres. Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater/panel.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater himling	Himlingsflater har stedvis avskalling av maling. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - -4. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kjøkken og stue



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noen merkbare skjevheter i boligen.

Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 8 mm på kjøkken og 22 mm i stue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på bad. Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt avtrekk på bad. Oppvarming med elektrisitet. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,38 meter i entre, kjøkken, soverom og bod. 2,35 meter i stue. 2,25 meter på bad.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Ja

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 2


Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer


Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2014. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2014.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer

 **TG 2** Dører | Ytterdør tar i parkett i entrè. Dør bør justeres.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 14 m2. Balkong belagt med betongdekke. Rekkverk av blomsterkasse og treverk. Rekkverkshøyde er målt til 129 cm.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende spotter datert 27.2.2024.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.02.2021, arbeidene gjelder endring.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 29.06.2021, arbeidene gjelder endring.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 04.5.2020.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 03.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

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.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240055
Adresse	Olaf Bulls vei 17		
Postnr.	0765	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 8 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring	Polise/avtalenr	565521
Selger 1 Fornavn	Bjørn Tore Carlsen	Etternavn	Gjerde
Selger 2 Fornavn	Lise Jørgen Carlsen	Etternavn	Gjerde

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt på litt ny fugemasse mellom fugene i dusjhjørnet ved egeninnsats for et par år tilbake av kosmetiske årsaker.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar Vi har katt som har tatt med seg mus inn et par ganger. Tatt med musefelle. Det er ikke observert at mus har kommet seg inn selv.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar For noen år tilbake ble det observert skjeggkre/sølvkre i blokka. Borettslaget håndterte situasjonen via skadedyrfirma. Ikke observert skjegg/sølvkre i leiligheten på flere år.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Consolvo
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det ble gjennomført betong- og fasaderenovering i regi av borettslaget som ble ferdigstilt i 2021.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar Kontroll av elektrisk anlegg gjennomført den 04.02.2020. Infratek Elsikkerhet AS. Det er utbedret manglende jording i stikkontakt i bod.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar Innstallert på parkeringsplassen som følger med leiligheten. Krever abonnement for bruk. Ikke aktiv i dag.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

Styret har informert om at det er observert maur i 1 leilighet i 2024. Håndteres av borettslaget v. styret.

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

Nei Ja Kommentar

Styret har informert om at det er observert skjeggkre i 2 andre leiligheter i 2024. Håndteres av borettslaget v. styret.

TILLEGGSKOMMENTAR

Byttet spotter i tak på bad i 2024. Arbeid utført av elektrikerfirma SpotOn. Granerud elektriske AS har byttet noen dimmere og montert noen lamper. Se samsvarserklæringer.

Observert fuktskade på parkett under kjøleskap. Planlegger anskaffelse av dryppbrett for å unngå større skade.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

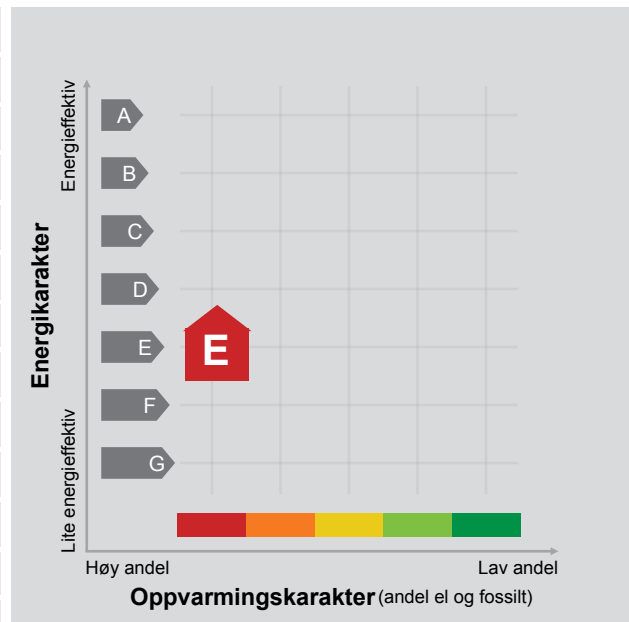
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 17
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2169
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80871538
Bruksenhetsnummer	U0401
Merkenummer	95ba2e2c-7ae2-4610-9b20-17420c30419e
Dato	18.04.2024
Innmeldt av	Boligenergi AS v/ HEMA CHANDRA RAO SIDDANI



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olaf Bulls vei 17
Postnummer: 0765
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: U0401
Dato: 18.04.2024 9:43:09
Energimerkenummer: 95ba2e2c-7ae2-4610-9b20-17420c30419e

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 2169
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80871538

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard

Type bygg

TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Varmeanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Kjøleanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Ventilasjonsanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Areal yttervegger	66 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	102 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	102 m ²
Totalt BRA	102 m ²
Oppvarmet luftvolum	235 m ³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	102,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.10.2014

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Boligenergi AS
Navn person	Anja Myreng Skaran

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 585 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,00 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 891 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,60 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 585 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 585 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 585 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Tom Gyran AS
Inkognitogata 20
0256 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201316018-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sturla Flem Rinvik

Dato: 02.12.2014

Arkivkode: 531

Byggeplass: OLAF BULLS VEI 17
Tiltakshaver: Åsly borettslag
Søker: Sivilarkitekt Tom Gyran AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 33/2169/
Adresse: Olaf Bulls vei 21, 0765 OSLO
Adresse: Inkognitogata 20, 0256 OSLO
Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - OLAF BULLS VEI 17

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	18.11.2013	1/9
Fasade vest	4	18.11.2013	1/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klageadgang

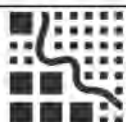
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2014 av:

Sturla Flem Rinvik - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

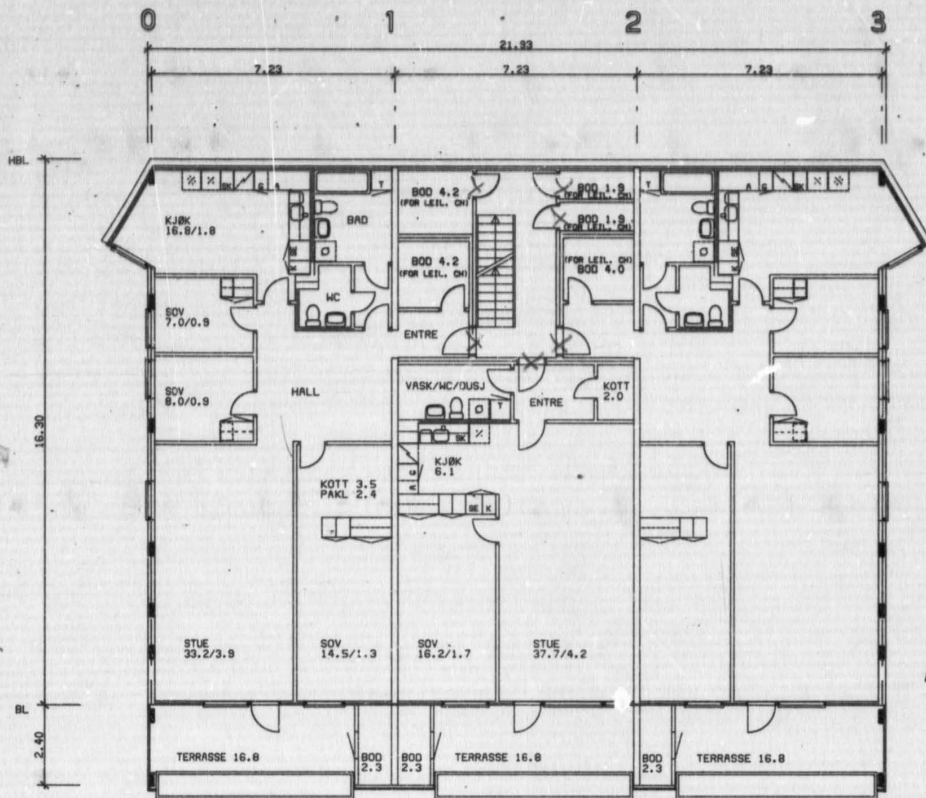
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

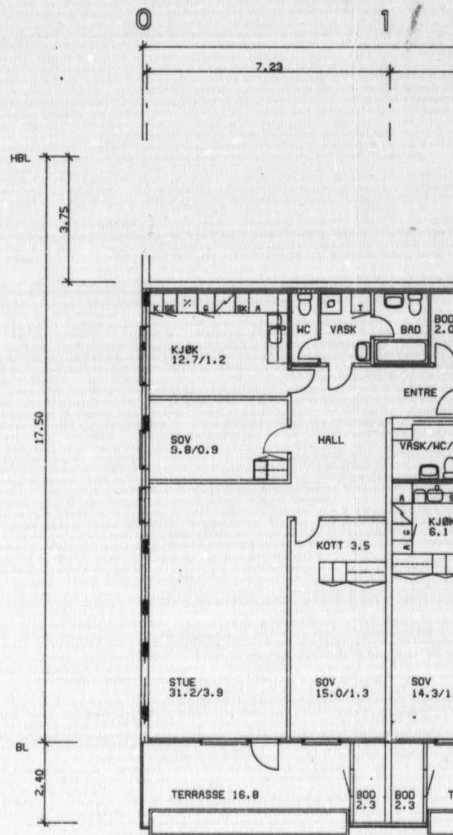


PLAN 3. UETG
 2. --SER

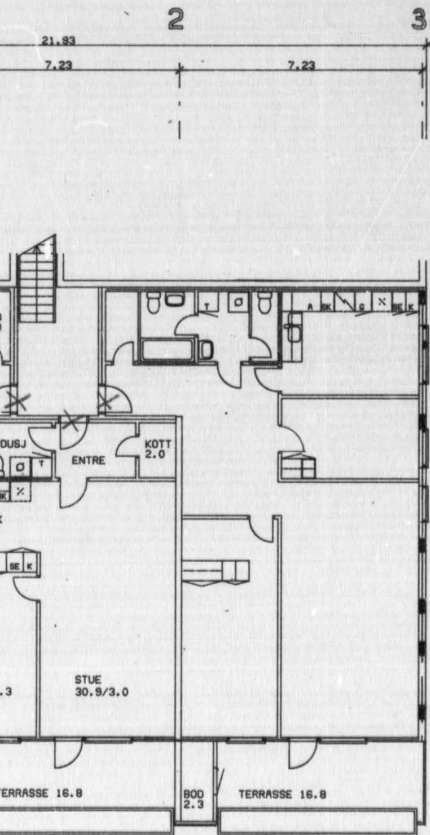
CH

CJ

CH



CM



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

1

REV.	DATE	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT **VOKSEN SKOG**

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

TEGNING OMFATTER
PLANER

MAK 1:100 DATO 12/16/80 TEGNET AV J. RUSTAD KONTROLL RB

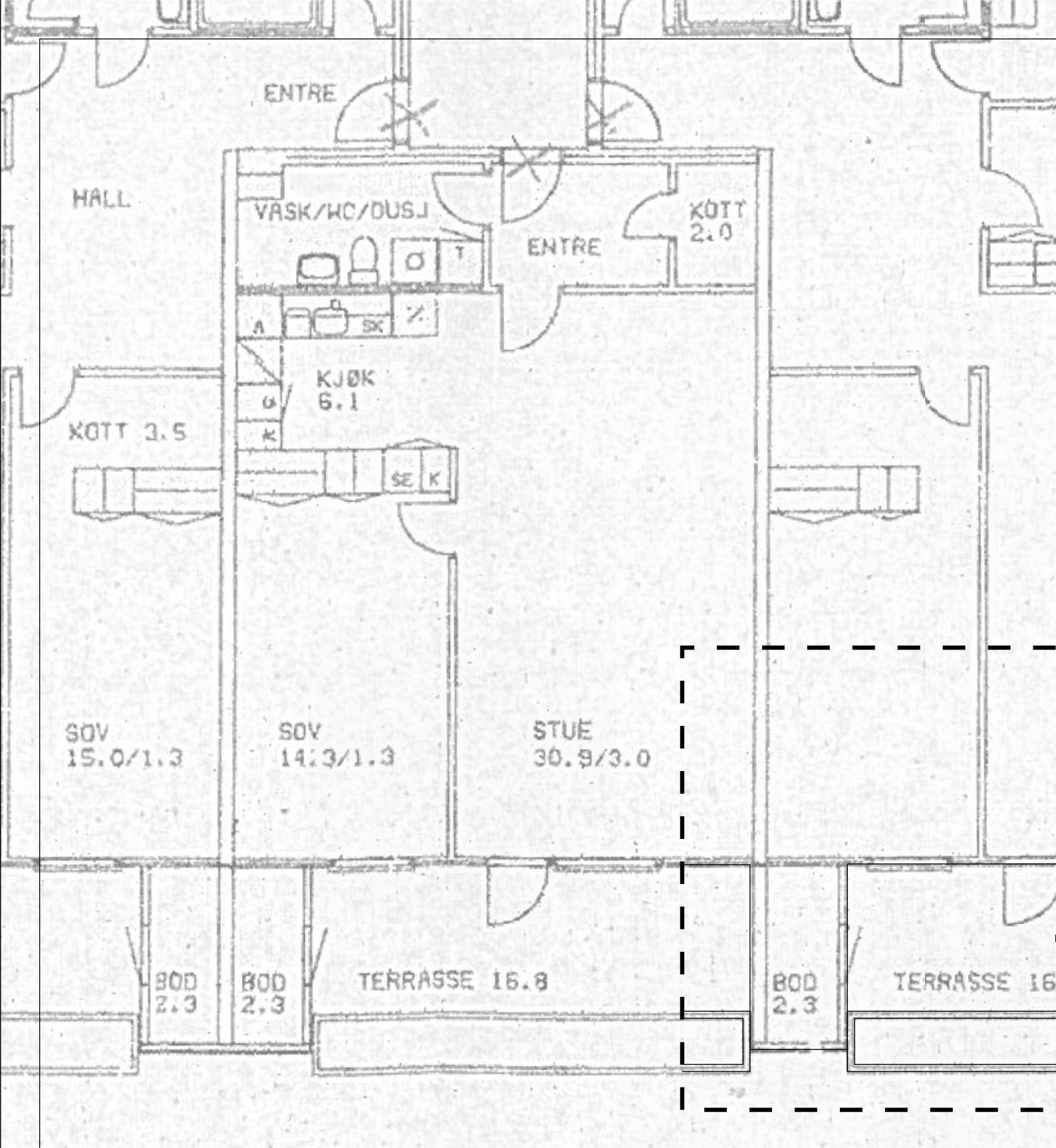
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.
TEGN. NR. 1500 A 21.2

**TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 21 X**

CN

CM





Prosjekt

OLAF BULLS VEI

Tiltakshaver

Kjersti & Asgeir Torstensen
Gnr/Bnr 33/2169, Olaf Bulls vei 1

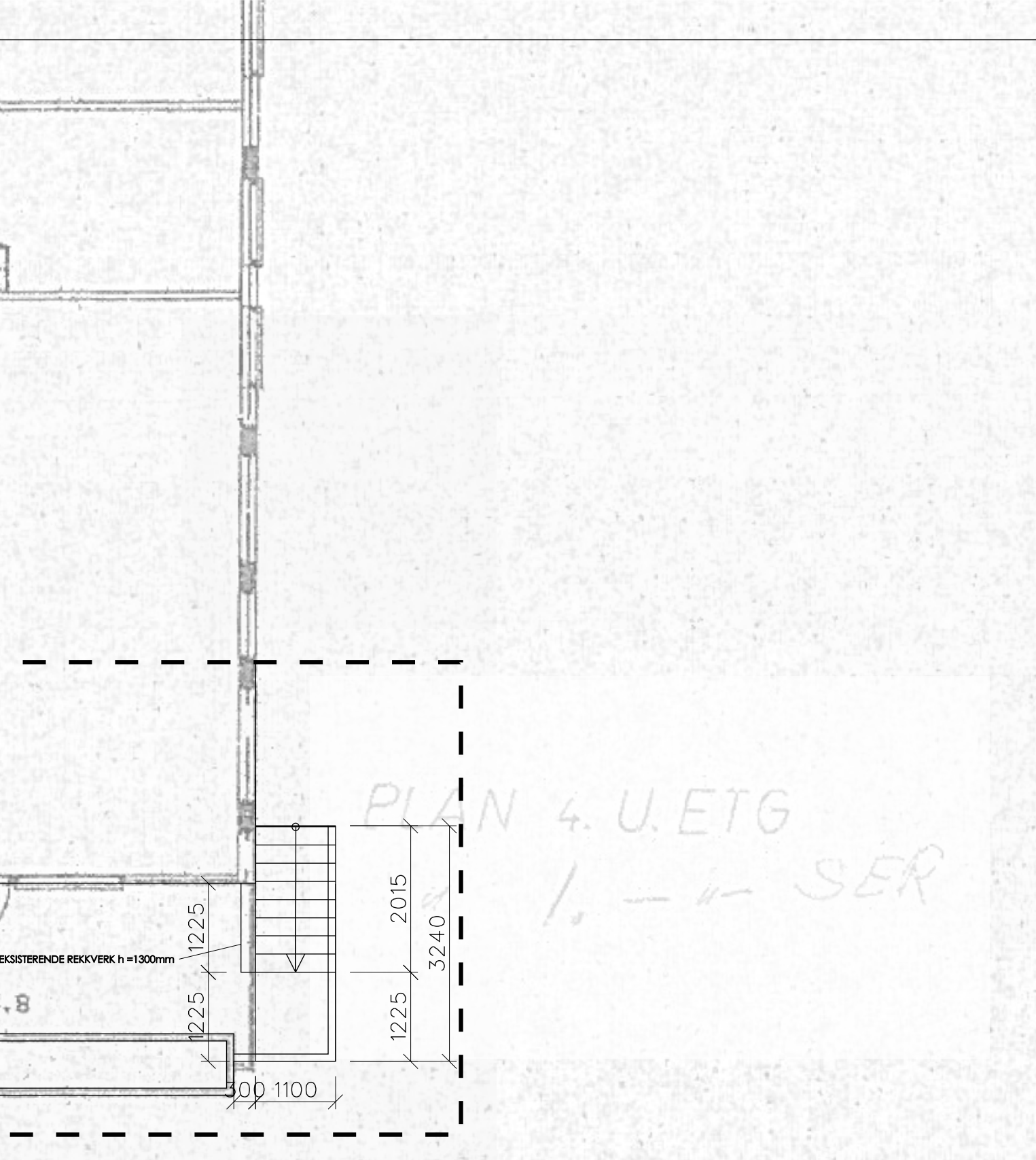
Tittel

PLAN

Fag
ARK

Tegningsnr.
A20-10

M



07 0765 OSLO	Fase RAMMESØKNAD	Rev. A	Mod.fil -
Mål 1 : 100 (A4)	Dato 23.03.2013 JENS HERMAN NÆSS ARKITEKTUR KONGHELLEGATA 3, 0569 OSLO / www.jenshermannaess.no / post@jenshermannaess.no / 0047 92446635		

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.04.2024.

Boligselskap: 545 Åsly B/I
Organisasjonsnr: 950.445.815
Andelseier: Lise Jørgen Carlsen Gjerde Bjørn Tore Carlsen Gjerde
Leieobjektnr: 20410
Adresse: Olaf Bulls Vei 17, 0765 OSLO
Andelsnummer: 57
Borettsinnskudd: kr 215.800,–
Hjemmeside: <http://aslyborettslag.herborvi.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 565521.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader:
- Det fremkommer et tilleggsbeløp for lån, samt garasje og elbil for et gitt antall andelseiere.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Energiavregning: Ikke aktuelt.
- Garasje medfølger leiligheten: Ja, og det er tilrettelagt for lading av elbiler. Borettslaget disponerer ytterligere 15 garasjeplasser til utleie. Leiepris fastsettes av styret. Utleie reguleres etter venteliste, ta kontakt med styret. Ved overføring av garasjeplass til utleie påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Gjesteparkeringsplasser er til disposisjon kun for gjester.
- Bod medfølger leiligheten: Ja.
- Hjemmeside: <https://vibbo.no/asly>
- Nøkkel - og skiltbestilling: 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.
- Heftelser/Merknader: Bestemmelse om adkomstrett, garasje/parkering og trafostasjon/kiosk. Erklæring om å anlegge og vedlikeholde ledninger. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen.

- Andre merknader: Borettslaget har en avtale med Hovseter Vaktmestersentral. Kontonummeret til vaktmestersentralen er 22 14 15 85, eventuelt kan epostadressen post@hovvakt.no benyttes. Trefftiden er mellom kl 09.00-10.00 og 13.00-14.00 alle virkedager. Borettslaget har inngått en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på 1 av 2 lån. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98207665991 A		11.377.494,-	18 år 9 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS06-98208063286 A		54.096.180,-	23 år 1 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.604,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.016,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS03	588,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.120,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
206,-		20.786,-	10.996,-	430.096,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS03-98207665991	81.794,-	588,-
* OBOS06-98208063286	345.093,-	2.220,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 427.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tom E. Henriksen Olaf Bulls Vei 9 A, 765 OSLO, e-post: tom.e.henriksen@outlook.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Husordensregler for Åsly Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 22.05.1995.

Revidert på generalforsamling 13.05.2004

Revidert på generalforsamling 22.05.2014

Revidert på generalforsamling 31.05.2017

Revidert på generalforsamling 15.05.2018

Revidert på generalforsamling 02.06.2020

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

Meldinger og henvendelser

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

Vaktmestersentralen har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene følges.

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

Alminnelige ordensregler

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

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

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

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til resting 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).

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 oppussingsarbeid 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

Varsling om arbeider

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

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

Regler for kjøring og parkering

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

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

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

Kjøretøy kan parkeres på anviste gjesteparkeringsplasser i nedre garasje eller på

Husordensregler Åsly Borettslag. Revisjon 2018

parkeringsområdet på andre siden av Olaf Bulls vei.

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

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

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

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

For gjesteparkeringen gjelder følgende regler:

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

Brannvern

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

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

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

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

Dyrehold

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

Hundeeiere skal straks fjerne ekskrementer etter hunden i borettslagets område.

Hunder og katter må holdes unna barnas sandlekeplasser.

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

Husordensregler Åsly Borettslag. Revisjon 2018

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

Søppel

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

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

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

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

Søppel skal ikke henses ved søppelsjaktene/papircontainerne.

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

Renhold

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

Ansvar for fellesareal

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

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

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

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

Vann Varme Sanitær (VVS)

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

Ved lengre fravær skal stoppekranene i leiligheten stenges.

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

Elektriske anlegg

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

Arbeider på det elektriske anlegget skal utføres av godkjent elektriker.

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

Terrasser og balkongkasser

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

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

Grilling på terrassene/verandaene

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

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

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

Regler for montering av parabolantenne

Parabolantenner skal monteres mest mulig enhetlig og skjult.

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

Uten begrunnet søknad og 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.

Maling utvendig

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

Leiekontrakten og vedtektene

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

Vedtekter

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

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

(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 rense sluk og overløp på terrasse og balkong.

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 like mange varamedlemmer.

(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. 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 2023

Åsly B/L

9. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Åsly B/L

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

Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Grindbakken skole.

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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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 honorarer
7. Ta bort muligheten å lade elbil gratis i gjestegarasjen.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i Åsly B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 sel 545-2022 versjon 0.9.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Ta bort muligheten å lade elbil gratis i gjestegarasjen.

Forslag fremmet av:

Richard Berggren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ta bort muligheten å lade elbil gratis i gjestegarasjen.

Kan nok legge til en betalløsning på nåværende apparater.

Hvorfor skal felleskapet betale for fri lading, det er jo ikke fri diesel eller bensin til gjestene.

Styrets innstilling

Ordningen med gratis ladning ble satt opp som en vennlig gest mot de som besøker borettslaget som f.eks. venner på 'bybesøk', besteforeldre på besøk for å se barnebarn eller utflyttede voksne som hilser på foreldre. Når laderne ble satt opp var strømprisen 'neglisjerbar' (10øre kWh) noe den ikke er nå. En full ladning (fra 0 – 100%) av en litt større el-bil (VWiD4) på gjennomsnittspris 1.50kr/kWh koster 80kr (inkl. strømstøtte på ca 0.50kr/k/Wh). Dvs. 50øre for hver av oss. Prisene varierer jo sterkt gjennom året, men for høyere priser vil strømstøtten 'ta det meste' da staten dekker 90% av kosten over 70øre.

Styret har ønsket å beholde ordningen selv med høyere strømpriser, men det ble diskutert å stenge da prisene var skyhøye og før strømstøtten for borettslag kom på plass. I det siste har styret dog sett seg nødt til å stenge laderne da de har blitt misbrukt av både eksterne og interne på framleie.

Å innføre faktureringsordninger og overvåkning fra ekstern driftssentral er ikke aktuelt da det er en vesentlig kostfaktor som vi i dag unngår ved å håndtere dette selv sammen med OBOS. Å installere betalingsautomater vurderes å være for kostbart og ikke kunne dekke inn det tross alt beskjedne (korrekte) bruken som har vært vanlig fram til nå.

Våre husordensregler sier at det ikke er lov til å stå mer en 3 dager sammenhengende i gjesteparkeringen, det gjelder også de 3 el-bil plassene.

Styret innstiller derfor på at ordningen med gratis lading fortsetter men vurderes på nytt ved eventuelt misbruk eller hvis strømstøtten forsvinner (og prisene forblir høye). Hvis Generalforsamlingen kommer til at man ikke ønsker å videreføre ordningen vil boksene bli tatt ned (dvs ingen betalingsløsning).

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Åsly BL 0545

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2023 Rev. 07.03.2023

A. Som styremedlemmer for to år 2023-2025 foreslås:

Siv Carlsson Olaf Bulls vei 9

B Jan Brede Strengen Olaf Bulls vei 9 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tom Henriksen (styreleder) Adresse: Olaf Bulls vei 9 A

Marianne Hjertaas Olaf Bulls vei 23

Mona Kristin Arctander Olaf Bulls vei 21

B. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Mette Sommerfelt Karlsen Olaf Bulls vei 19

Daniel Adelsteen Haug Olaf Bulls vei 15

Bjørn Sveum Olaf Bulls vei 11B E

Christian Hofmeier Olaf Bulls vei 13 A

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

Tom Henriksen Adresse: Olaf Bulls vei 9 A

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

Jan Brede Strengen Olaf Bulls vei 9 B

D. Som valgkomité for ett år foreslås:

Trond Berget Olaf Bulls vei 21

Foreløpig ingen kandidat til det andre medlemmet av valgkomitéen. Benkeforslag ønskes på generalforsamlingen.

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

Jan Brede Strengen Olaf Bulls vei 9 B

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

Tom Henriksen Adresse: Olaf Bulls vei 9 A

Åsly, 7. mars 2023

For valgkomitéen i Åsly BL Trond Berget (s.)

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Brede Strengen
- Siv Carlsson

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Sveum
 - Christian Hofmeier
 - Daniel Adelsteen Haug
 - Mette Sommerfelt Karlsen
-

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Henriksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Brede Strengen
-

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Trond Berget
-

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Jan Brede Strengen

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Tom Henriksen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom E. Henriksen	Olaf Bulls Vei 9 A
Nestleder	Jan Brede Strengen	Olaf Bulls Vei 9 B
Styremedlem	Mona Kristin Arctander	Olaf Bulls Vei 21
Styremedlem	Siv Carlsson	Olaf Bulls Vei 9 B
Styremedlem	Marianne Hjertaas	Olaf Bulls Vei 23
Varamedlem	Daniel Adelsteen Haug	Olaf Bulls Vei 15
Varamedlem	Eirik Haugberg	Olaf Bulls Vei 21
Varamedlem	Mette Sommerfelt Kjelstad	Olaf Bulls Vei 19
Varamedlem	Harald Martinsen	Olaf Bulls Vei 13 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Trond Berget	Olaf Bulls Vei 21
Christoffer Ellingsen	Olaf Bulls Vei 19

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post asly@styrerommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Åsly B/L

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer: 33 2169

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 7 ordinære digitale styremøter foruten et digitalt regnskapsmøte med forretningsfører i OBOS. På møtene stiller også vararepresentantene på regulær basis. Vi har også avholdt digital generalforsamling med etterfølgende konstituerende styremøte.

Styret har gjennom året fokusert på 3 ting;

- Vannproblemer i de nedre blokkene
- Installasjon av Touchcom portsystem
- Oppgradering av grøntområder

Vannproblemene i de nedre blokkene viste seg å være mer komplisert enn først antatt. Alle de 5 store berederne i nedre berederrom var fulle av silt og ble skiftet. Sammen med flere andre tiltak ble vannsituasjonen noe bedre, men det er dessverre ennå uavklarte problemstillinger og ikke gjennomførte tiltak fra rørleggerne som skyldes vanskeligheter med å få tilgang til håndverkere. Det vil bli jobbet med saken gjennom 2023.

Vannproblemene har påført borettslaget store ekstrakostnader, estimert til totalt +/- 3.5 millioner kroner de siste 2 årene, noe som medførte nødvendig ekstra låneopptak på 2 millioner før jul.

Tilsvarende var det problemer med innføring av Touchcom portsystem, spesielt i forhold til svarapparatene til leiligheten som ikke hadde den funksjonalitet som forventet. Dårlig oppfølging fra leverandørens side har krevd mye ekstrainsats fra styrets side og vil fortsette ut i 2023.

Oppgradering grøntområder gikk derimot etter planen og det gjenstår bare mindre etterarbeider samt rehabilitering av grillplassen (rigg-tomt).

For detaljer om overstående henvises til Vibbo Nyheter og Oppslag.

Økonomi

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

Den ordinære driften for 2022 ble som budsjettet på alle poster, med unntak av følgende poster:

‘Drift og vedlikehold’. Denne posten ble budsjettert med 0.8 millioner men ble 3.9 millioner.

Avviket skyldes disse punkter (ca-tall):

- Vannproblemene i de nedre blokker 1.4 millioner (ikke budsjettert)
- Drift og vedlikehold bygninger 300-tusen over budsjett
Relatert til snekker og andre byggtekniske forhold rundt vannproblemene
- Touchcom portsystem 500-tusen (lånefinansiert)
- Grøntprosjekt 820-tusen (lånefinansiert)

Touchcom og Grøntprosjektet var beregnet dekket via låneopptak.

‘Kommunale avgifter’. Denne posten ble budsjettert med 1.67 millioner, men ble 1.94 millioner.

Avvik på 273-tusen. Det er i hovedsak vann og avløp som stiger raskt, og vil fortsette med det framover.

‘Energi og fyring’. Denne posten ble budsjettert med 500-tusen, ble 870-tusen.

Avviket på 370-tusen er vesentlig lavere enn det kunne ha vært ved at strømstøtten ble utvidet til også å gjelde borettslag.

Totalavvik på årsresultat fra budsjettert 2.5 millioner i pluss (før avdrag lån) til påløpt 1.4 millioner i minus, dvs et avvik på 3.9 millioner. Underskuddet ble dekket ved låneopptak på 2.0 millioner ved utvidelse av rammelån (LÅN-2). Det ble i fjorårets Årsrapport varslet at et forventet overskudd på ca 400-tusen etter avdrag på lån ville kunne bli mindre; «Høye energipriser over tid samt raskere økning av rente enn forutsett ved budsjettering (pga. inflasjon) vil antagelig redusere dette overskuddet noe.»

Styret har en målsetning om egenkapital i overkant av 10 % av driftsbudsjett (tilsvarer ca. 1 millioner NOK) som er normen for borettslag av vår type. For 2023 er det budsjettert med et overskudd etter avdrag på lån på 786 447 NOK. Som i fjor må vi varsle at uforutsigbare energipriser over tid samt raskere økning av rente enn forutsett av Norges Bank kan påvirke resultatet.

Ved utgangen av året hadde borettslaget ca 1.5-millioner ‘på bok’ uten større utestående fordringer.

I januar økte husleie med 10% for å dekke økte finanskostnader i forbindelse med låneopptak for rehabilitering, høyere energipriser samt økning av kommunale avgifter. Oslo kommune øker sine avgifter vesentlig mer enn prisindeksen. Styret mener det er mulig, og ønskelig, å holde nåværende husleie i overskuelig framtid med de forbehold som er nevnt over.

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 2022 innkrevd eiendomsskatt for kr 274 345 på vegne av Oslo Kommune.

Vedlikehold

Året 2022 hadde ikke større vedlikholdsaktiviteter ut over vannsituasjonen i de nedre blokkene samt utskifting og oppgradering av utebelysningen. Vannsituasjonen er beskrevet i detalj på Vibbo og gjennomgås ikke her.

Se detaljert oversikt over hva som ble gjort seinere i dette skrivet samt en total historisk gjennomgang på Vibbo.

Annet

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

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

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

Vi fikk gjennomført adventarrangementet med juletre-lyssetting, julemusikk m.v. første søndag i advent, denne gangen med 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 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 var til sammen kr 10 546 643

For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 10 357 011

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til utbedring av vannsituasjon i de nedre blokkene, høyere rentekostnader og høyere kostnader for energi/fyring (varmtvann).

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 1 418 392 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det innbetalt kr 83 766 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr – 1 502 158.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 1 426 658 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 2023.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 495 000 til drift og vedlikehold. Det er fortsatt utestående arbeider på vannsituasjonen nedre blokker samt et mellomstort prosjekt med utskifting av låssylindere i alle fellesdører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2022 til grunn en økning på 23,4 % for vann og avløp. 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. Renovasjonsgebyret øker med 13 %.

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 har økt med kr 80 512. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets 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 3,99 % per mars 2023 og blir belastet månedlig.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med 4,2 %.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsly Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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, 20. april 2023

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		126 441	981 163	126 441	1 426 657
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 418 392	-10 952 473	2 466 300	1 154 790
Tilbakeføring av avskrivning	14	21 848	21 848	25 000	25 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	109 909 763	57 648 831	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-107 097 102	-47 400 842	-2 220 000	-1 820 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-83 766	-90 888	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-848	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-31 288	-81 197	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 300 216	-854 722	271 300	-640 210
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 426 658	126 441	397 741	786 447
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 505 366	1 251 057		
Kortsiktig gjeld		-78 708	-1 124 616		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 426 658	126 441		

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		773 927	703 565	703 224	835 920
Innkrevde felleskostnader	2	9 771 216	9 493 868	9 481 776	10 499 080
Ladeinntekter EL-bil		0	120 900	0	0
Andre inntekter	3	1 500	2 620	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 546 643	10 320 953	10 185 000	11 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 867	-39 480	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-270 000	-200 000
Avskrivninger	14	-21 848	-21 848	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-8 795	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-180 270	-175 875	-181 100	-190 000
Konsulenthonorar	7	-12 213	-59 464	-40 000	-20 000
Kontingenter		-31 600	-31 600	-31 600	-31 600
Drift og vedlikehold	8	-3 854 968	-14 125 035	-795 000	-495 000
Forsikringer		-1 160 751	-1 096 418	-1 152 000	-1 242 000
Kommunale avgifter	9	-1 940 298	-1 785 884	-1 667 500	-2 007 300
Energi/fyring		-870 713	-810 816	-500 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-742 912	-680 257	-727 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-1 183 320	-1 134 787	-1 122 500	-1 224 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 357 011	-20 250 259	-6 629 700	-7 104 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		189 632	-9 929 306	3 555 300	4 230 400
Innbetalt andel fellesgjeld		83 766	90 888	0	0
DRIFTSRESULTAT		273 398	-9 838 418	3 555 300	4 230 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 173	2 254	0	0
Finanskostnader	12	-1 696 963	-1 116 309	-1 089 000	-3 075 610
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 691 790	-1 114 055	-1 089 000	-3 075 610
ÅRSRESULTAT		-1 418 392	-10 952 473	2 466 300	1 154 790
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-1 418 392	-10 952 473		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 815 460	64 815 460
Tomt		1 714 240	1 714 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	377 358	346 070
Andre varige driftsmidler	14	21 848	43 696
Miljøbankkonto, øremerket		170 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		67 099 144	66 919 467
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 348	15 810
Andre kortsiktige fordringer	15	9 872	251 804
Driftskonto OBOS-banken		978 670	807 633
Sparekonto OBOS-banken		500 476	175 811
SUM OMLØPSMIDLER		1 505 366	1 251 057
SUM EIENDELER		68 604 509	68 170 524
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Annen egenkapital	16	-32 487 757	-31 069 365
SUM EGENKAPITAL	17	-32 471 957	-31 053 565
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	67 698 568	64 969 673
Borettsinnskudd	19	33 129 800	33 129 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	169 390	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		100 997 758	98 099 473

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		61 186	1 118 458
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	21	423	0
Påløpte renter		14 096	6 158
Annen kortsiktig gjeld	22	3 003	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 708	1 124 616

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**68 604 509 68 170 524**

Pantstillelse	23	106 414 000	104 022 827
Garantiansvar	24	666 052	581 649

Oslo, 23.03.2023
Styret i Åsly Borettslag

Tom E. Henriksen /s/

Mona Kristin
Arctander /s/
Jan Brede
Strengen /s/

Siv Carlsson
/s/

Marianne Hjertaas /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 352 824
Eiendomsskatt	271 788
Strøm elbil	104 300
Garasje	46 200
Bod	7 200
Avregn. strøm el-bil	3 304
Kapitalkostnader på IN-lån	743 118
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	30 809
Overført til kapitalkostnader	-773 927
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 785 616

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 771 216

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Portåpner	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 000
Påløpte feriepenger	-3 003
Arbeidsgiveravgift	-42 864
SUM PERSONALKOSTNADER	-66 867

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 270 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 177, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 213
SUM KONSULENTHONORAR	-12 213

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-420 546
Drift/vedlikehold VVS	-1 545 514
Drift/vedlikehold elektro	-740 386
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-968 295
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 803
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 976
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 588
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 854 968

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-274 345
Vann- og avløpsavgift	-1 240 515
Renovasjonsavgift	-425 438
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 940 298

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 922
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-79 670
Driftsmateriell	-13 199
Vaktmestertjenester	-721 812
Renhold ved firmaer	-246 059
Andre fremmede tjenester	-23 046
Kontor- og datarekvisita	-1 590
Trykksaker	-6 230
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 177
Andre kontorkostnader	-12 259
Porto	-360
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-537
Reisekostnader	-600
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-21 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 183 320

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 313
Andre renteinntekter	2 516
SUM FINANSINNTEKTER	5 173

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-310 918
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-375 451
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-765 865
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-229 369
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-5 331
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 029
SUM FINANSKOSTNADER	-1 696 963

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokf. Verdi 1982	64 815 460
---------------------------	------------

SUM BYGNINGER	64 815 460
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.33/bnr.2169

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-23 340	
Avskrevet i år	-7 780	
		7 780

Lekeapparat

Tilgang 2022	98 475	
Avskrevet tidligere	-70 339	
Avskrevet i år	-14 068	
		14 068

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		21 848
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-21 848
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		5 772
Ladestasjoner		4 100

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		9 872
---	--	--------------

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-33 852 376
Egenkapital fra IN tidligere	1 658 924
Egenkapital fra IN 2022	83 766
Reduksjon EK fra IN	-378 071

SUM ANNEN EGENKAPITAL	-32 487 757
------------------------------	--------------------

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,93 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-53 608 827
Nedbetalt tidligere	1 133 213
Nedbetalt i år	52 475 614

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-55 869 091
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	117 807

-55 751 284

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12.22 var 3,80%, løpetid er 29 år

Opprinnelig, 2014	-17 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 847 017
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	463 009
Nedbetalt tidligere, IN	1 658 924
Nedbetalt i år, IN	83 766

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -11 947 284

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -67 698 568

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-32 914 000
Korrigert innskudd	-215 800

SUM BORETTINNSKUDD -33 129 800

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-169 390
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-169 390

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-423
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-423

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 003
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 003

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 129 800
Pantelån	67 698 568
Beregnete IN-forpliktelse	1 364 619
TOTALT	102 192 987

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 14,44 % av sameiet Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral Vaktmestersentral og utgjør kr 666 052,-

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

Selskapets andel av driftskostnadene 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 årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Vedlikeholdshistorie 2022

- Reparert vannlekkasje i stigerør OB17 (Bærum Rør). Rehab av tilhørende vannskadet bod (Fjellhamar Bygg).
- **Skiftet 5 store varmtvannsberedere i nedre berederrom. De gamle var fylt opp med slam fra kommunale vanninntaket (Bærum Rør).**
- Rettet jordfeil i garasje (Granrud)
- Fått lys på mørke utelamper (Granrud)
- **Montert 36 spot-lamper på garasjevegg OB9 - 11 - 13 nedre gangvei. (Granrud)**
- Fått lys i lyktestolpe nr 2 i nedkjøringen, skiftet Osram styringsenhet på garanti (NettPartner)
- Oppheng nedre kjøreport oppgradert (Nassau-Nordport)
- Skiftet vegglamper mellom blokkene OB9 & 11 og 11 & 13 da vegglampe på OB11 sydvegg falt ned pga tyngde. (Granrud)
- **Oppgradert 3 lekeplasser med nytt dekke (kunstgress) etter gjeldende regler, nye styrke-lekeapparater og grillområde nedenfor OB13. (Uniqa/Tranby Entreprenør)**
- **Nytt callinganlegg for blokkene med mulighet til å låse opp via smarttelefon (Touchcom)**
- Reparert nedre kjøreport etter at den igjen har hoppet av sporet, tatt opp med leverandøren (Nassau-Nordport)

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 545 Selskapsnavn: Åsly B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Åsly B/L

Møtedato: 09.05.2023

Møtetidspunkt: Kl. 18:00

Møtested: Grindbakken skole

Til stede: 51 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 55 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sven-Robby Dierkes.

Møtet ble åpnet av Tom E. Henriksen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Sven-Robby Dierkes foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitne ble Kristi Bjørge og Harald Martinsen foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

A. Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000.

Vedtak: Vedtatt

B. Andre honorarer til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 10 000.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Ta bort muligheten å lade elbil gratis i gjestegarasjen.

Forslagsstiller:

Richard Berggren

Saksframstilling:

Ta bort muligheten å lade elbil gratis i gjestegarasjen.

Kan nok legge til en betalløsning på nåværende apparater.

Hvorfor skal felleskapet betale for fri lading, det er jo ikke fri diesel eller bensin til gjestene.

Styrets innstilling:

Ordningen med gratis ladning ble satt opp som en vennlig gest mot de som besøker borettslaget som f.eks. venner på 'bybesøk', besteforeldre på besøk for å se barnebarn eller utflyttede voksne som hilser på foreldre. Når laderne ble satt opp var strømprisen 'neglisjerbar' (10øre kWh) noe den ikke er nå. En full ladning (fra 0 – 100%) av en litt større el-bil (VWiD4) på gjennomsnittspris 1.50kr/kWh koster 80kr (inkl. strømstøtte på ca 0.50kr/kWh). Dvs. 50øre for hver av oss. Prisene varierer jo sterkt gjennom året, men for høyere priser vil strømstøtten 'ta det meste' da staten dekker 90% av kosten over 70øre.

Styret har ønsket å beholde ordningen selv med høyere strømpriser, men det ble diskutert å stenge da prisene var skyhøye og før strømstøtten for borettslag kom på plass. I det siste har styret dog sett seg nødt til å stenge laderne da de har blitt misbrukt av både eksterne og interne på framleie.

Å innføre faktureringsordninger og overvåkning fra ekstern driftssentral er ikke aktuelt da det er en vesentlig kostfaktor som vi i dag unngår ved å håndtere dette selv sammen med OBOS. Å installere betalingsautomater vurderes å være for kostbart og ikke kunne dekke inn det tross alt beskjedne (korrekte) bruken som har vært vanlig fram til nå.

Våre husordensregler sier at det ikke er lov til å stå mer en 3 dager sammenhengende i gjesteparkeringen, det gjelder også de 3 el-bil plassene.

Styret innstiller derfor på at ordningen med gratis lading fortsetter men vurderes på nytt ved eventuelt misbruk eller hvis strømstøtten forsvinner (og prisene forblir høye). Hvis Generalforsamlingen kommer til at man ikke ønsker å videreføre ordningen vil boksene bli tatt ned (dvs ingen betalingsløsning).

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 11 stemmer

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Siv Carlsson foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Jan Brede Strengen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Mette Sommerfelt Karlsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Sveum foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Christian Hofmeier foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Fredrik Bjerke Abdelmaguid foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Tom Henriksen

Varadelegert Jan Brede Strengen

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Trond Berget og Sigrid Gjøtterud foreslått

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

E Som delegert med varadelegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral ble foreslått:

Delegert Jan Brede Strengen

Varadelegert Tom Henriksen

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:25. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: *Sven-Robby Dierkes /s/*

Fører av protokollen

Navn: *Sven-Robby Dierkes /s/*

Protokollvitne 1

Navn: *Kristi Bjørgo /s/*

Protokollvitne 2

Navn: *Harald Martinsen /s/*

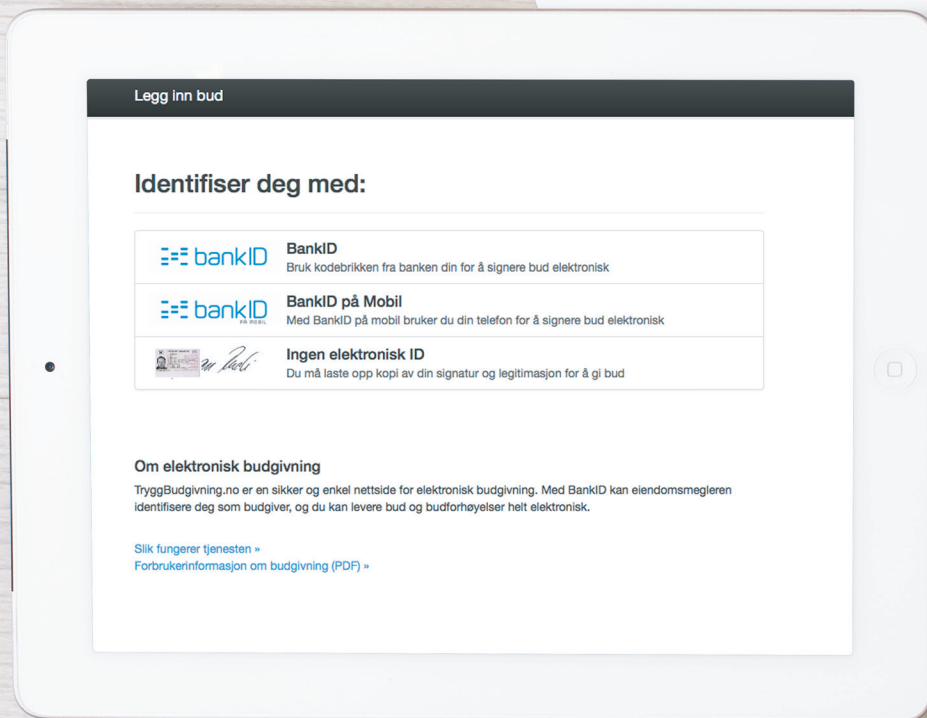


Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3263999/iadsueijey>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Henrik Munkvold

EIENDOMSMEGLER

90 66 91 67

hmu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdifulle vurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no