

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.07.2025.

Boligselskap: 543 Bogstadlia B/I
Organisasjonsnr: 952.112.031
Andelseier: Mina Ravem Thor Endre Førde
Leieobjektnr: 2009
Adresse: Olaf Bulls Vei 8 A, 0765 OSLO
Andelsnummer: 66
Borettsinnskudd: kr 121.800,-
Hjemmeside: web5.herborvi.no/0543

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87665676.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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 trappevask samt garasje og bod for et gitt antall andelseiere.
 - Det er vedtatt opplåning på 3 mill. på eksisterende lån for diverse vedlikeholdsprosjekter.
 - 03.02.23 er kr. 1 250 000 utbetalt.
 - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Energiavregning: Ikke aktuelt.
- Garasje medfølger leiligheten: Ja. Borettslaget disponerer også 2 garasjeplasser som leies ut etter venteliste, forespørsel sendes styret. Ved overføring av garasjeplass påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste.
- Parkering medfølger leiligheten: Nei.
- Bod medfølger leiligheten: Ja, for brorparten av andelene medfølger bod i kjeller. For de som bor i øverste etasje medfølger bod i leiligheten. Borettslaget disponerer også 13 boder som leies ut etter venteliste, kontakt styret ved forespørsel.
- Fryseboks medfølger leiligheten: Nei.
- Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Ikke aktuelt.
- Hjemmeside: <https://vibbo.no/bogstadlia>
- Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler og skilt bestilles ved henvendelse til styret og belastes den enkelte.

- Andre merknader: Borettslaget har 1 hybel til utleie, beregnet for barn av andelseiere og den leies ut etter venteliste. Utleieprisene for garasjene, bodene og hybelen indeksreguleres i oktober hvert år. 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
* OBOS02-98207988499 A		20.768.073,-	27 år 9 md.	12		Flyt	5,64%

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 6.079,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.979,-
Trappevask	100,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.327,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	514,-	12.044,-	9.908,-	206.886,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Låne nummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS02-98207988499	205.618,-	1.223,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 206.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.trætteberg@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/Roy Johnsen Olaf Bulls Vei 10 B, 765 OSLO, e-post: bogstadlia@styrerrommet.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til årsmøte 2025 for BOGSTADLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952112031

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Voksen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ 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:

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitne ble Siv Gjelstad foreslått.

✓ 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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 230 000

✓ Vedtatt.

7. Etablering av kameraovervåking i parkeringsanlegget

Sårbarhet

- Parkeringsanlegget i Bogstadlia er lett tilgjengelig for uvedkommende. Gjesteparkeringen er åpen for alle og det er svært enkelt å ta seg inn i låst sone både til fots og med kjøretøy.
- Anlegget som helhet har mangelfulle innsynsmuligheter.
- Det finnes få eller ingen insitament til mottiltak fra tilfeldig forbigående beboere under pågående hendelser. For eksempel synes bulking med kjøretøy, mistenkelig adferd fra fremmede, åpenbare innbruddsforsøk og aktiverte tyverialarmer i all hovedsak å bli ignorert.

Styret har kjennskap til- og erfaring med flere uønskede hendelser som kunne vært oppklart vha. overvåking og dermed ha bidratt til et økt sikkerhetsnivå.

Gjeldende lovverk

Etablering av kameraovervåking av fellesareal i sameier og borettslag er hjemlet i personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR) og reguleres av en forskrift datert 2. juli 2018, nr. 1107. Overvåking kan være aktuelt for områder som inngangsdører, portrom og heiser, med formål om å forebygge hærverk og øke sikkerheten. I Bogstadlia sitt tilfelle er dette mest relevant i gjesteparkeringsanlegget inklusive innkjørselen til beboerparkeringen i avlåst sone.

Kameraovervåking er kun tillatt når formålet er å ivareta beboernes og andres sikkerhet, forebygge farlige situasjoner eller ved spesielle behov for overvåking. Dette kan inkludere beskyttelse av liv og helse, forebygging av straffbare handlinger eller forebygging av gjentatte alvorlige hendelser. Datatilsynet kan pålegge fjerning av overvåkingssystemer hvis det ikke finnes tilstrekkelig grunnlag for etableringen. I den sammenhengen er det viktig med en presis formålsformulering. Det finnes nå rettspraksis på området.

Som et preventivt og oppdagende tiltak ønsker styret å etablere kameraovervåking av det arealet som utgjør gjesteparkeringen inklusive garasjeporten. NB! Det er ikke meningen med monitorering i sanntid, kun avlesing og analyse i etterkant av at visse uønskede hendelser er oppdaget. Ifølge styrets risikovurdering omfatter dette:

- Hærverk/innbrudd/tyveri

- Kjøretøysammenstøt inklusive sammenstøt med tak og port
- Personoverfall
- Brann/mistanke om brannstiftelse
- Personpåkørsel
- Dumping av avfall, brennbart/giftig avfall

Forslag

Datatilsynet krever at kameraovervåking i boligselskaper er tilstrekkelig forankret hos beboerne. Det anbefales derfor å vedtektsfeste ev kameraovervåking, noe som krever to tredjedels flertall på årsmøtet. Dette er ikke lovfestet, men som et første trinn i etableringen forslår styret at generalforsamlingen vedtar bruk av kameraovervåking. Vi foreslår følgende tillegg i borettslagets vedtekter (nytt kapittel 12):

12. Sikkerhet

12.1 Elektronisk kameraovervåking i parkeringsanlegget

Elektronisk kameraovervåking kan etableres i parkeringsanlegget, men skal være avgrenset til gjesteparkeringen (ulåst sone) og porten til avlåst sone.

Formålet med kameraovervåkingen er å:

- Ivareta beboernes og andres sikkerhet
- Ivareta borettslagets- og beboernes materielle verdier
- Ivareta borettslagets miljø
- Forebygge gjentatte uønskede hendelser

Overvåkingsmaterialet skal kun brukes i etterkant av uønskede hendelser som faller inn under formålet med overvåkingen.

Veien videre

I personvernregelverket finnes mange generelle regler for hvilke plikter en virksomhet har når den behandler personopplysninger - slik som opptak fra kamera. Disse pliktene må alle som driver kameraovervåking sette seg inn i. Dersom endringen vedtas vil styret som neste trinn etablere og publisere rutiner som ivaretar underliggende krav i lov og forskrift. Vi vil i dette arbeidet lene oss på datatilsynets veiledere herunder.

Virksomhetenes plikter | Datatilsynet

Siste trinn vil være anskaffelse og montering av egnet utstyr.

Forslag til vedtak:

Kameraovervåking vedtas og vedtektene endres iht. beskrivelse i denne sak.

✓ Vedtatt. Vedtatt mot én stemme.

8. Reduksjon i antall varamedlemmer fra fire til to

Bakgrunn

Borettslagsloven setter krav og rammer for organisering og drift av et borettslag. Bogstadlia sine vedtekter er en mer konkret spissing av lovens krav i forhold til våre lokale forhold. Jf. Om borettslaget | Vibbo

Borettslagsloven kapittel 8 setter bl.a. følgende krav til styre – og vara-sammensetning:

- Laget skal ha et styre med minst tre medlemmer – kun myndige personer
- Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene – styrets leder skal velges for seg
- Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan ha nærmere bestemmelser om dette
- Styremedlemmene sitter i to år om ikke annet er bestemt av generalforsamlingen
- Et styremedlem har rett til gå av dersom det er særlig grunn til det
- Et styremedlem kan avsettes av den som har valgt ham/henne.

Loven krever altså minst tre medlemmer, men sier ingen ting om antall varamedlemmer

Vedtektene - paragraf 8-1:

- Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Bogstadlia sine vedtekter hjemler altså to, tre eller fire styremedlemmer i tillegg til styreleder. I praksis har generalforsamlingen i alle år valgt tre styremedlemmer pluss en leder. Dette har medført at vi må ha fire varamedlemmer.

Beskrivelse av løsningen.

Styret foreslår å omgjøre vedtektenes paragraf 8-1 (1) til å begrense antall varamedlemmer til to slik at teksten lyder som følger:

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

Begrunnelse

Slik styret oppfatter det må de respektive valgkomiteene nedlegge en betydelig innsats for å finne kandidater både som styre- og varamedlemmer. Etter vår oppfatning fremstår dette som talentløs formell flid. Ila Bogstadlia sin 44-årige historie har varamedlemmene normalt ikke deltatt som beslutningstakere i noen styremøter, og har kun sporadisk avlastet styret med adhoc oppgaver. Det har kun en gang vært behov for å la et varamedlem rykke inn som permanent styremedlem. Dette fordi ett styremedlem trakk seg av helsemessige årsaker.

Styret vedtok å fremme forslaget for generalforsamlingen på styremøtet 26.03.2025.

Forslaget er en vedtektsendring som krever 2/3 dels flertall.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Håndsopprekning. 14 stemte mot, 26 stemte for. Saken oppnådde 65% stemmer for, og er ikke vedtatt.

9. Div. endringer i husordensreglene

Presisering av forbud mot parkering på snuplassen – justering av ordlyden i husorden

Bakgrunn

Vi opplever stadig at parkering på snuplassen er til hinder både for renovasjon, vinterdrift og varetransport med kjøretøy av en viss størrelse. Skiltingen på snuplassen angir i dag 15 minutter til av- og pålessing og kan forstås som et unntak fra parkeringsforbudet.

Ordlyden i husordensreglene er slik:

Bruk av motorkjøretøy foran inngangspartiet skal begrenses til nødvendige nytteoppdrag og foregå i gangfart. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplassene i garasjen. Det er ikke tillatt å parkere på snuplassen ved 10D. Maks opphold for av- og pålessing er ½ time.

Beskrivelse av løsningen.

1. De to siste setningene i husordensreglenes ordlyd bytter plass:

Bruk av motorkjøretøy foran inngangspartiet skal begrenses til nødvendige nytteoppdrag og foregå i gangfart. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplassene i garasjen.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplassen ved 10D.

2. 15-minutters klausulen fjernes fra skiltingen på snuplassen.

Styrets behandling

Forlaget ble vedtatt fremmet for generalforsamlingen på styremøte 26.03.2025

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres iht. sakens beskrivelse.

✓ Vedtatt. Overveldende flertall

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Roy Johnsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Roy Johnsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bettina Gamskjær Andersen

Jan Gunnar Thoresen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Bettina Gamskjær Andersen

Jan Gunnar Thoresen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Helga Bull

Yngve Disington

Lise Faye-Schøll

Stig Martin Haga

Én kandidat trakk seg. Benkeforslag på Yngve Disington. Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Helga Bull

Yngve Disington

Lise Faye-Schøll

Stig Martin Haga

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Odrun Granli Sarong

Espen Rakli

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Odrun Granli Sarong

Espen Rakli

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:

Roy Johnsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Roy Johnsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Marstein

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Anders Marstein





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 543

BOGSTADLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BOGSTADLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Voksen Kirke.

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 honorarer
7. Etablering av kameraovervåking i parkeringsanlegget
8. Reduksjon i antall varamedlemmer fra fire til to
9. Div. endringer i husordensreglene
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BOGSTADLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng 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 Anders Nicolai Trætteberg 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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Med årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000

Etablering av kameraovervåking i parkeringsanlegget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sårbarhet

· Parkeringsanlegget i Bogstadlia er lett tilgjengelig for uvedkommende. Gjesteparkeringen er åpen for alle og det er svært enkelt å ta seg inn i låst sone både til fots og med kjøretøy.

· Anlegget som helhet har mangelfulle innsynsmuligheter.

· Det finnes få eller ingen insitamenter til mottiltak fra tilfeldig forbipasserende beboere under pågående hendelser. For eksempel synes bulking med kjøretøy, mistenkelig adferd fra fremmede, åpenbare innbruddsforsøk og aktiverte tyverialarmer i all hovedsak å bli ignorert.

Styret har kjennskap til- og erfaring med flere uønskede hendelser som kunne vært oppklart vha. overvåking og dermed ha bidratt til et økt sikkerhetsnivå.

Gjeldende lovverk

Etablering av kameraovervåking av fellesareal i sameier og borettslag er hjemlet i personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR) og reguleres av en forskrift datert 2. juli 2018, nr. 1107. Overvåking kan være aktuelt for områder som inngangsdører, portrom og heiser, med formål om å forebygge hærverk og øke sikkerheten. I Bogstadlia sitt tilfelle er dette mest relevant i gjesteparkeringsanlegget inklusive innkjørselen til beboerparkeringen i avlåst sone.

Kameraovervåking er kun tillatt når formålet er å ivareta beboernes og andres sikkerhet, forebygge farlige situasjoner eller ved spesielle behov for overvåking. Dette kan inkludere beskyttelse av liv og helse, forebygging av straffbare handlinger eller forebygging av gjentatte alvorlige hendelser. Datatilsynet kan pålegge fjerning av overvåkingssystemer hvis det ikke finnes tilstrekkelig grunnlag for etableringen. I den sammenhengen er det viktig med en presis formålsformulering. Det finnes nå rettspraksis på området.

Som et preventivt og oppdagende tiltak ønsker styret å etablere kameraovervåking av det arealet som utgjør gjesteparkeringen inklusive garasjeporten. NB! Det er ikke meningen med monitorering i sanntid, kun avlesing og analyse i etterkant av at visse uønskede hendelser er oppdaget. Ifølge styrets risikovurdering omfatter dette:

- Hærverk/innbrudd/tyveri
- Kjøretøysammenstøt inklusive sammenstøt med tak og port
- Personoverfall
- Brann/mistanke om brannstiftelse
- Personpåkørsel
- Dumping av avfall, brennbart/giftig avfall

Forslag

Datatilsynet krever at kameraovervåking i boligselskaper er tilstrekkelig forankret hos beboerne. Det anbefales derfor å vedtektsfeste ev kameraovervåking, noe som krever to tredjedels flertall på årsmøtet. Dette

er ikke lovfestet, men som et første trinn i etableringen forslår styret at generalforsamlingen vedtar bruk av kameraovervåking. Vi foreslår følgende tillegg i borettslagets vedtekter (nytt kapittel 12):

12. Sikkerhet

12.1 Elektronisk kameraovervåking i parkeringsanlegget

Elektronisk kameraovervåking kan etableres i parkeringsanlegget, men skal være avgrenset til gjesteparkeringen (ulåst sone) og porten til avlåst sone.

Formålet med kameraovervåkingen er å:

- Ivareta beboernes og andres sikkerhet
- Ivareta borettslagets- og beboernes materielle verdier
- Ivareta borettslagets miljø
- Forebygge gjentatte uønskede hendelser

Overvåkingsmaterialet skal kun brukes i etterkant av uønskede hendelser som faller inn under formålet med overvåkingen.

Veien videre

I personvernregelverket finnes mange generelle regler for hvilke plikter en virksomhet har når den behandler personopplysninger - slik som opptak fra kamera. Disse pliktene må alle som driver kameraovervåking sette seg inn i. Dersom endringen vedtas vil styret som neste trinn etablere og publisere rutiner som ivaretar underliggende krav i lov og forskrift. Vi vil i dette arbeidet lene oss på datatilsynets veiledere herunder.

Virksomhetenes plikter | Datatilsynet

Siste trinn vil være anskaffelse og montering av egnet utstyr.

Forslag til vedtak

Kameraovervåking vedtas og vedtektene endres iht. beskrivelse i denne sak.

Sak 8

Reduksjon i antall varamedlemmer fra fire til to

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Borettslagsloven setter krav og rammer for organisering og drift av et borettslag. Bogstadlia sine vedtekter er en mer konkret spissing av lovens krav i forhold til våre lokale forhold. Jf. Om borettslaget | Vibbo

Borettslagsloven kapittel 8 setter bl.a. følgende krav til styre – og vara-sammensetning:

- Laget skal ha et styre med minst tre medlemmer – kun myndige personer
- Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene – styrets leder skal velges for seg

- Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan ha nærmere bestemmelser om dette
- Styremedlemmene sitter i to år om ikke annet er bestemt av generalforsamlingen
- Et styremedlem har rett til gå av dersom det er særlig grunn til det
- Et styremedlem kan avsettes av den som har valgt ham/henne.

Loven krever altså minst tre medlemmer, men sier ingen ting om antall varamedlemmer

Vedtektene - paragraf 8-1:

- Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Bogstadlia sine vedtekter hjemler altså to, tre eller fire styremedlemmer i tillegg til styreleder. I praksis har generalforsamlingen i alle år valgt tre styremedlemmer pluss en leder. Dette har medført at vi må ha fire varamedlemmer.

Beskrivelse av løsningen.

Styret foreslår å omgjøre vedtektenes paragraf 8-1 (1) til å begrense antall varamedlemmer til to slik at teksten lyder som følger:

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

Begrunnelse

Slik styret oppfatter det må de respektive valgkomiteene nedlegge en betydelig innsats for å finne kandidater både som styre- og varamedlemmer. Etter vår oppfatning fremstår dette som talentløs formell flid. Ila Bogstadlia sin 44-årige historie har varamedlemmene normalt ikke deltatt som beslutningstakere i noen styremøter, og har kun sporadisk avlastet styret med adhoc oppgaver. Det har kun en gang vært behov for å la et varamedlem rykke inn som permanent styremedlem. Dette fordi ett styremedlem trakk seg av helsemessige årsaker.

Styret vedtok å fremme forslaget for generalforsamlingen på styremøtet 26.03.2025.

Forslaget er en vedtektsendring som krever 2/3 dels flertall.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 8-1 (1) endres iht. sakens beskrivelse

Sak 9

Div. endringer i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Presisering av forbud mot parkering på snuplassen – justering av ordlyden i husorden

Bakgrunn

Vi opplever stadig at parkering på snuplassen er til hinder både for renovasjon, vinterdrift og varetransport med kjøretøy av en viss størrelse. Skiltingen på snuplassen angir i dag 15 minutter til av- og pålessing og kan forstås som et unntak fra parkeringsforbudet.

Ordlyden i husordensreglene er slik:

Bruk av motorkjøretøy foran inngangspartiet skal begrenses til nødvendige nytteoppdrag og foregå i gangfart. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplassene i garasjen. Det er ikke tillatt å parkere på snuplassen ved 10D. Maks opphold for av- og pålessing er ½ time.

Beskrivelse av løsningen.

1. De to siste setningene i husordensreglenes ordlyd bytter plass:

Bruk av motorkjøretøy foran inngangspartiet skal begrenses til nødvendige nytteoppdrag og foregå i gangfart. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplassene i garasjen.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplassen ved 10D.

2. 15-minutters klausulen fjernes fra skiltingen på snuplassen.

Styrets behandling

Forlaget ble vedtatt fremmet for generalforsamlingen på styremøte 26.03.2025

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres iht. sakens beskrivelse.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roy Johnsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bettina Gamskjær Andersen
- Jan Gunnar Thoresen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helga Bull
- Lise Faye-Schøll
- Øyvind Guttormsen
- Stig Martin Haga

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Espen Rakli
- Odrun Granli Sarong

Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.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:

- Roy Johnsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roy Johnsen	Olaf Bulls Vei 10 B
Nestleder	Anders Marstein	Olaf Bulls Vei 8 B
Styremedlem	Terje Skogheim	Olaf Bulls Vei 8 C-B
Styremedlem	Jan Gunnar Thoresen	Olaf Bulls Vei 10 A
Varamedlem	Lise Faye-Schjøll	Olaf Bulls Vei 10 C
Varamedlem	Øyvind Guttormsen	Olaf Bulls Vei 10 D
Varamedlem	Torbjørn Holt	Olaf Bulls Vei 6 D
Varamedlem	Helga Bull	Olaf Bulls Vei 6 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Roy Johnsen Olaf Bulls Vei 10 B

Varadelegert

Anders Marstein Olaf Bulls Vei 8 B

Valgkomiteen

Karin Elise Fosser	Frysjaveien 38 G
Espen Rakli	Olaf Bulls Vei 6 D
Odrun Granli Saron	Olaf Bulls Vei 6 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bogstadlia@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bogstadlia B/L

Borettslaget består av 107 andelsleiligheter.

Bogstadlia B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952112031, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2628

Første innflytting skjedde i 1981. 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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID 2024

I det følgende beskrives styrets arbeid med driften av borettslaget i 2024, herunder organisering, oppgaver.

Ledelse

Oppgaver

- Hovedkontakt med OBOS/forvaltning.
- Innkalle til formelle styremøter, lede og protokollføre disse.
 - Det ble gjennomført 9 ordinære styremøter i 2024
 - I tillegg kom 4 obligatoriske møter (Årsmøtet, konstituerende møte, regnskapsmøte og budsjettmøte)
- Attestere/kontrollere borettslagets fakturaer
 - Økonomisystemet krever elektronisk godkjenning fra minst to styremedlemmer, hhv leder og nestleder.
- Fordele oppgaver og følge opp disse.
- Forvalte «håndkassen»
 - Tidligere praksis med betalingskort er avløst av refusjonsfunksjonen i Vibbo som bl.a. støtter tilfredsstillende dokumentasjon (kvitteringer)
- Følge opp leverandører.
- Følge opp henvendelser fra beboere (Vibbo, e-post, telefon).
 - Det vises til omtale av Vibbo under
- Andre saker

Styret har drøftet saker og hendelser på e-post/telefon/nettmøter i et betydelig omfang.

- **Trefellingssaken** ble avsluttet ved at styret aksepterte et ertatningstilbud fra Gjensidige på kr 150 000.
- **Overvannssaken.** Bogstadlia fikk tildelt midler til miljøformål fra OBOS i 2023 og betydelige midler (ca. kr. 160 000-170 000) ble overført til 2024. Nytt av året var at midlene er øremerket særskilte formål og underlagt søknadsplikt. Bogstadlia søkte og fikk godkjent bruk av midlene (kr. 121 000) til nedsenking av sluket ved nr 6 og vintersikring i form av varmekabler.
- **Eiendomsskatt.** Satsen ble redusert for 2024 slik at beøpene ble redusert for de berørte. Saken er lagt i bero, men vi overvåker utviklingen.
- **Klagesaker.** Fellestrekk for noen saker er at beboers helsetilstand/ redusert boevne fører til betydelig belastning for nære naboer. Dette er komplekse saker som krever omfattende dokumentasjon og dialog med eksterne myndigheter og som i tillegg er underlagt personvernlovgivingen.
- **Kontraktgjennomgang.** For å bedre kvaliteten på eksterne tjenester og om mulig å kutte kostnader har styret gjennomgått og fornyet flere viktige kontrakter i 2024. Dette arbeidet pågår videre inn i 2025.
 - Avtale om TV- og internett med Telia: Avtalen omfatter kostnadsfri oppgradering, herunder kvalitetssikring av vårt interne nett og oppgradering til nyeste standarder for hybridnett (DOCSIS 3) og trådløs

kommunikasjon (WiFi 6). Avtalen gir borettslaget et årlig kostnadskutt på kr. 31 800

- Avtale om vintervedlikehold (brøyting og strøing) med Gårdsreform: Avtalen gir borettslaget et årlig kostnadskutt på kr. 36 600
- Utarbeidet saksgrunnlag til Renovasjon- og gjenvinningsetaten (REG) for å få redusert renovasjonsavgiften til et nivå som bedre gjenspeiler Bogstadlia sitt behov for renovasjon/tømming: Arbeidet omfattet bl.a analyse av beboersammensetning, observasjon av uutnyttet avfallskapasitet samt skriftlig og muntlig drøfting med fagmyndigheten (REG). I denne prosessen ble også grunnlaget for ilagt tilleggsavgift tatt opp, noe som resulterte at avgiften falt bort. Det hele resulterte i et årlig kostnadskutt på kr. 78 600 for borettslaget.
- Utreddet grunnlag for- og utkast til ny vaktmesteravtale som er bedre tilpasset til Bogstadlia sitt behov. Dette arbeidet fortsetter inn i 2025.
- Innhentet informasjon om muligheten for å redusere vann- og avløpsavgiften gjennom anskaffelse og bruk av vannmålere. Dette arbeidet fortsetter inn i 2025.

Vedlikehold av bygninger og anlegg

Akutt vedlikehold må prioriteres foran alt annet. Akutt vedlikehold i Bogstadlia borettslag er relatert til brannsikringen, større lekkasjer, kaldt- og varmtvannsforsyningen, skallsikringen (dører/porter til fellesanlegg), parkeringsanlegget, ventilasjonsanlegget og rene bygningsmessige forhold (betong og takdekkene). OBOS sin regskapsoppstilling skiller ikke mellom akutt og preventivt vedlikehold.

Generelle oppgaver

- Innhente nødvendig ekspertise ved akutte hendelser og sørge for at tiltak blir gjennomført, herunder begrensnig av skadeomfang og varsling av borettslagets forsikringsselskap.
- Utrede reparasjons- og vedlikeholdsbehov og foreta befaringer.
 - Bogstadlia hadde ingen store vedlikeholdsprosjekter i 2024
- Innhente og evaluere anbud, vedta løsninger og følge opp ulike leverandører og vaktmester.
- Dele ut maling og beis til beboere som ønsker å male selv.
- Gi detaljert informasjon om lover og regler til beboere som skal rehabilitere.

Utført vedlikehold i 2024

- Reparasjon av tak
Gjennomgang med taktekker og punktreparering av hull av alle tak. (ca. 80-90).
- Fasadevask
- Utskifting av benkene på grillplassen (Finansiert av miljømidler fra OBOS)
- Skifte av filtre i borettslagets vanninntak
- Lagt varmekabler rundt sluket mellom 6 b/c (Miljømidler)

Økonomi & drift

Generelle oppgaver

- Overvåke og fornye leverandørkontrakter.
- Budsjettere større vedlikeholdsoppgaver og anskaffelser.
- Håndtere forsikringsaker.
- Overvåke løpende utgifter og kostnadsnivå mot budsjettet.
- Dokumentere og vedlikeholde interne rutinebeskrivelser
- Håndtere leiekontrakter (En hybelleilighet - 18 kjellerboder - to garasjeplasser).
- Informasjon til eiere/beboerne (Jf. omtale av Vibbo under)

Aktiviteter i 2024

- Regnskapsmøte med OBOS om regnskapet for 2023
- Budsjettmøte med OBOS om budsjettet for 2025
- Diverse møter med leverandører/vaktmester i forbindelse med drifts- og vedlikeholdsoppdrag

Helse, miljø og sikkerhet

Generelle arbeidsoppgaver er miljøsaker og sikkerhetsrutiner.

Miljøaktiviteter i 2024

- Organiserte vår- og høstdugnader pluss egen blomsterdugnad med planting
- Feiing av adkomstveien.
- Leie av containere til ekstra privatrydding vår/høst.
- Tradisjonell tenning av julegran med nisseorkester og godteposer.

I 2023 mottok Bogstadlia støtte fra OBOS øremerket til miljøtiltak. Ubrukte midler på ca. kr 121 000 bidro til å redusere overvannsrisikoen (Jf. også nye benker over).

Sikkerhetsrutiner

- Inspeksjon av brannsikkerheten i leilighetene/fellesområder og levert rapport.
- Skadedyr etterfylling - ingen rotter
- Spyling og vasking av søppeldunker (fire ganger pr år)

Kommunikasjon og informasjon

Vibbo er etablert som borettslagets **hovedkanal** for elektronisk kommunikasjons- og informasjon (el-kom) mellom beboerne og styret. Vibbo kommuniserer med eiernes/beboernes mobilnumre og e-postadresser. Det er mulig å reservere seg mot el-kom. Pr. januar 2025 hadde kun 3 eiere reservert seg på formelt korrekt måte.

OBOS har laget egne Vibbo-apper for Iphone (IOS) og Samsung (Android). Vibbo er også tilgjengelig på nettbrett og PC/Mac og støttes av de aller fleste standard nettlesere (MS-edge, safari, firefox, crome, etc).

Generelle oppgaver

- Etablere nye Vibbo- tema og introdusere ny funksjonalitet etter behov
 - **Grupper.** En gruppe i Vibbo er et forum for å dele informasjon, erfaringer og kunnskap om særskilte emner som ikke er av allmenn interesse for alle i et borettslag. **NB!** Alle kan ta initiativ til å etablere en interessegruppe - og selv administrere denne hvis ønskelig. Ta kontakt med styret.
 - **Introdusere nye funksjoner.**
- Forbedre/oppdatere fast informasjon (tema-delen)
 - **Tema/fast informasjon.** Formålet med temaene er å dokumentere borettslagets bestemmelser, funksjoner- og rutiner på en enhetlig, fullstendig og forståelig måte.
 - I 2024 ble informasjonen om leverandørene oppdatert.
 - Styret introduserte retningslinjer for renovering av leilighetene.

- Utarbeide og publisere nyheter
 - **Nyheter** er styrets oppslagstavle. I 2024 ble det sluppet 32 nyheter. Alle nyheter ble varslet på e-post, og de viktige ble i tillegg varslet på SMS. Vibbo er normalt åpen for frie kommentarer på nyheter.
- Besvare henvendelser
 - **Meldinger mellom styret og beboerne.** I 2024 økte antall meldinger på Vibbo-kanalen. Meldingstjenesten er svært effektiv.
- Overvåke/moderere frie kommentarer på oppslag og nyheter
 - Styrets erfaring er at beboerne i all hovedsak har sunt nettvett.

Styret erfarer at ca. 15 husstander ikke leste nyheter på Vibbo ila. 2024. Disse fikk viktige nyheter på papir i postkassa eller som oppslag i oppgangen.

Om styret

Styresammensetningen i 2024 var den samme som i 2023 med unntak av at Live (nestformannen) ble erstattet av Anders i årsmøtet. Til mulig nytte for nye andelseiere har vi oppdatert en overordnet presentasjon:

- **Roy** har bakgrunn fra økonomi, sikkerhet og IT-sikkerhet og ikke minst administrasjon i det daglige arbeidet og i frivillige organisasjoner.
- **Anders** har bakgrunn fra helsevesenet og jobber nå med IT. Anders har erfaring med styrearbeid fra mindre borettslag. Han er samboer med Siv og sammen har de sønnen Ola og hunden Lano.
- **Terje** er tømremester og har bl.a. 16 års erfaring som byggeleder på store bygg. Terje har detaljert kunnskap om ulike underleverandørers leveranseevne og har en stor kontaktflate med fagpersoner. Terje sin unike kompetanse sparer borettslaget for betydelige kostnader til vurdering av vedlikeholdsbehov, anbudsbedømming og anskaffelser.
- **Jan** har bakgrunn fra økonomi, IT og revisjon. Han har også lang erfaring med styrearbeid i Bogstadlia. Jans hovedoppgave er å skrive- og publisere nyheter og informasjon på Vibbo på vegne av styret. Jan håndterer alle saker i grensesnittet mellom borettslaget og etater- og foretak i Oslo kommune.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

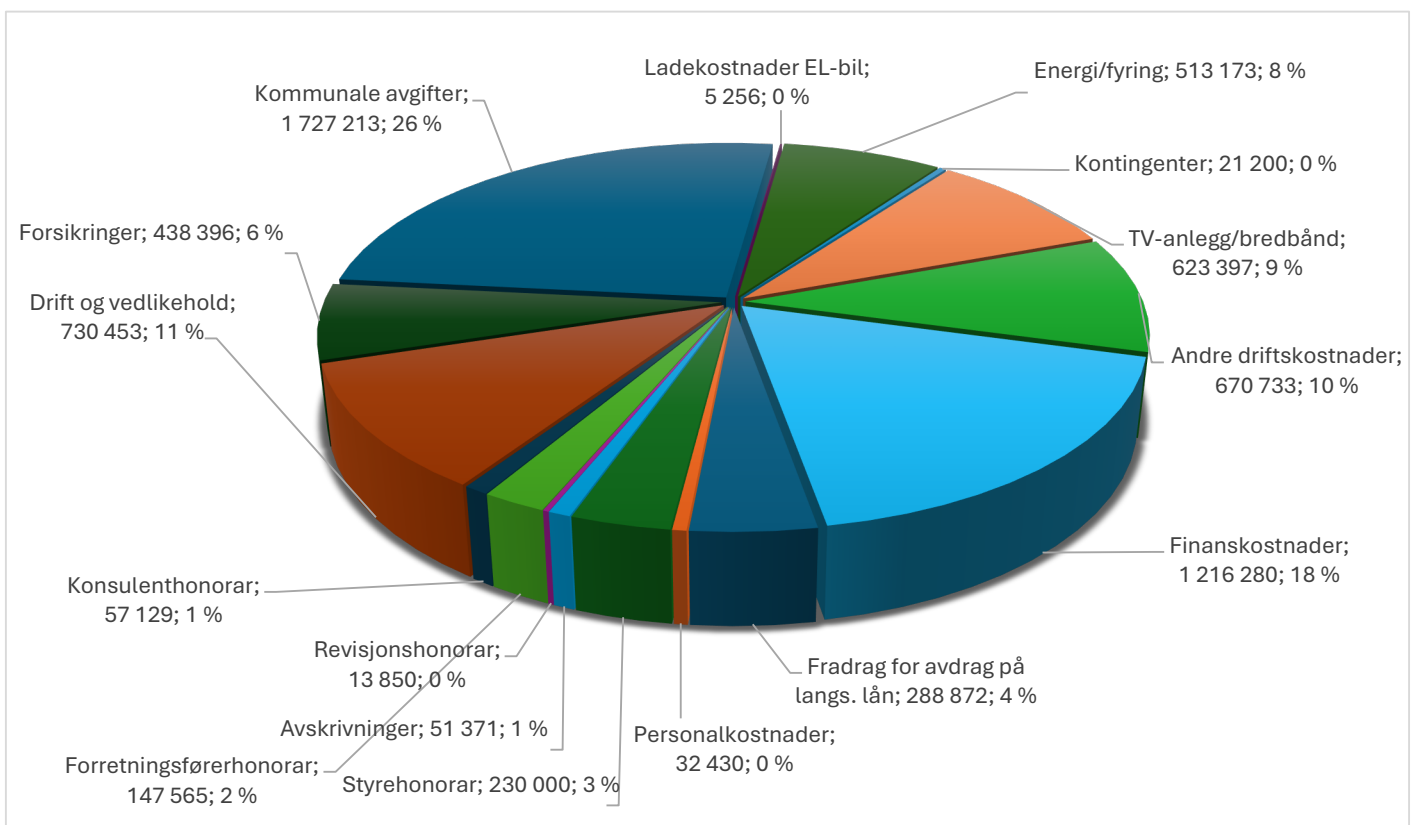
Resultat

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

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.

Kostnadsdiagrammet under er en visuell presentasjon over kostnadene i Bogstadlia Borettslag i 2024. I tillegg er avdrag på lån inkludert, selv om det ikke er en direkte kostnad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Det er lagt til grunn en økning på kr 84 000,- i forsikringspremien for 2025.

Lån

Bogstadlia B/L har lån i OBOS-banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt iht. forretningsførerkontrakten.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader fra 01.01.2025. Felleskostnadene ble økt med 15% fra og med 01.07.2024, og styret mener at denne økningen skal være tilstrekkelig også gjennom 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bogstadlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BOGSTADLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 952 112 031, KUNDENR. 543

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		179 109	332 651
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 020 729	-1 157 816
Tilgang driftsmidler	14	-54 115	
Tilbakeføring av avskrivning	14	51 371	33 333
Tillegg for langsiktige lån		0	21 455 358
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-288 872	-20 480 929
Innsk. øremerk. bankkto		-4 962	-3 488
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		724 151	-153 542
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		903 261	179 109
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 097 810	528 747
Kortsiktig gjeld		-194 549	-349 638
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		903 261	179 109

BOGSTADLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 952 112 031, KUNDENR. 543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 083 990	5 931 704	6 507 000	7 452 000
Ladeinntekter EL-bil		5 843	0	0	0
Andre inntekter	3	357 399	3 540	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 447 232	5 935 244	6 507 000	7 452 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-32 430	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	14	-51 371	-33 333	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 850	-10 250	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-147 565	-140 140	-148 500	-156 000
Konsulenthonorar	7	-57 129	-56 013	-40 000	-40 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-730 453	-1 568 470	-535 000	-566 500
Forsikringer		-438 396	-383 406	-422 000	-506 000
Kommunale avgifter	9	-1 727 213	-1 620 322	-1 620 000	-1 856 000
Ladekostnader EL-bil		-5 256	0	0	0
Energi/fyring		-513 173	-580 695	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-623 397	-597 887	-630 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-670 733	-810 562	-835 500	-764 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 262 166	-6 084 706	-5 125 200	-5 385 000
DRIFTSRESULTAT		2 185 065	-149 462	1 381 800	2 067 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 944	45 305	0	0
Finanskostnader	12	-1 216 280	-1 053 659	-1 251 000	-1 201 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 164 336	-1 008 354	-1 251 000	-1 201 000
ÅRSRESULTAT		1 020 729	-1 157 816	130 800	866 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 020 729	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 157 816		

BOGSTADLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 952 112 031, KUNDENR. 543

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 850 560	32 850 560
Tomt		979 440	979 440
Andre varige driftsmidler	14	69 410	66 667
Miljøbankkonto, øremerket		27 763	164 661
SUM ANLEGGSMIDLER		33 927 173	34 061 328
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	16 721
Forskuddsbetalte kostnader		154 148	165 258
Driftskonto OBOS-banken		590 996	336 833
Driftskonto OBOS-banken II		8 765	8 717
Sparekonto OBOS-banken		343 901	1 218
SUM OMLØPSMIDLER		1 097 810	528 747
SUM EIENDELER		35 024 984	34 590 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Opptjent egenkapital		1 678 447	657 717
SUM EGENKAPITAL		1 689 047	668 317
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 866 749	21 155 621
Borettsinnskudd	16	12 255 900	12 255 900
Avsetning bomiljøtiltak	17	18 739	160 599
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 141 388	33 572 120
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		181 415	336 423
Påløpte renter		13 204	13 215
Annen kortsiktig gjeld		-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 549	349 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 024 984	34 590 075
Pantstillelse	18	36 167 900	36 167 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2025
Styret i Bogstadlia Borettslag

Roy Johnsen /s/

Terje Skogheim /s/

Jan Gunnar Thoresen /s/

Anders Marstein /s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 774 174
Trappevask	127 200
Eiendomsskatt	104 336
Hybel	48 000
Diverse	19 656
Garasjeleie	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 084 166

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 083 990

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	164 661
Oppgjørskostnad Gjensidige	150 000
Portåpner	2 250
Skadeutlegg 2023	40 488
SUM ANDRE INNTEKTER	357 399

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 974, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 850.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-43 144
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 735
ARILD REBBENG REGNSKAP OG KONSLUENTTJENESTER	-5 250
SUM KONSULENTHONORAR	-57 129

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-176 700
Drift/vedlikehold VVS	-26 857
Drift/vedlikehold elektro	-81 135
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-334 824
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 660
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 285
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-46 780
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 713
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-730 453

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-104 490
Vann- og avløpsavgift	-1 221 743
Renovasjonsavgift	-400 980
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 727 213

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 750
Container	-64 806
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 858
Driftsmateriell	-620
Vaktmestertjenester	-245 100
Renhold ved firmaer	-216 806
Snørydding	-50 636
Andre fremmede tjenester	-2 488
Trykksaker	-3 271
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 974
Andre kontorkostnader	-755
Bank- og kortgebyr	-2 934
Velferdskostnader	-31 735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-670 733

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 062
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 645
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 237
SUM FINANSINTEKTER	51 944

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 216 133
Renter på leverandørgjeld	-147
SUM FINANSKOSTNADER	-1 216 280

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	32 850 560
SUM BYGNINGER	32 850 560

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.33/bnr.2628

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	100 000	
Avskrevet tidligere	-33 333	
Avskrevet i år	-33 333	
		33 334
Hagemøbler		
Tilgang 2024	54 114	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-18 038	
		36 076
		69 410
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		69 410

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-51 371
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-21 455 358	
Nedbetalt tidligere	299 737	
Nedbetalt i år	288 872	
		-20 866 749

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-20 866 749
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Økt 2002	-118 600
Opprinnelig 1982	-12 137 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 255 900

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 739
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 739

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 255 900
Pantelån	20 866 749
TOTALT	33 122 649

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 850 560
Tomt	979 440
TOTALT	33 830 000

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87665676. 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Vedlikehold i 2024

- Reparasjon av tak - gjennomgang med taktekker og punktreparering av hull av alle tak. (ca. 80-90).
- Fasadevask
- Utskifting av benkene på grillplassen (Finansiert av miljømidler fra OBOS)
- Skifte av filtre i borettslagets vanninntak
- Lagt varmekabler rundt sluket mellom 6 b/c (Miljømidler)

Vedlikehold i 2023

- Maling av oppganger
- Rep av tak
- Utvidet adkomstveien mellom nr 6 og nr 8
- Lagt varmekabler rundt kum
- Skiftet låser til inngangsdørene til garasjeanlegget
- Brannsikring av alle fellesarealer (merking og slukkeutstyr)
- Reparerert garasjeport

2022

Rens & vedlikehold av varmtvannsanlegget

- Berederne og ledningsopplegget ble rensset og fikk nye filtre
- Hovedfilteret i vanninntaket fra OBV ble skiftet ut to ganger

Nye røykluker

- Nye luker ble anskaffet og montert, herunder elektrisk styring og taktekking. I samme prosjekt ble det anskaffet ny og sikker adkomst til takene.

Reparasjon av tak

- Omfattende gjennomgang med taktekker og reparering av hull i alle tak. (ca.150).

Ventilasjonsanlegget

- Oppgraderte avtrekksviftene med trykkstyring.

Asfaltere garasje

- Omfattende slitasje gjorde det nødvendig med reparasjoner. Det ble lagt nytt dekke under ¾ av blokk 10

Ladestasjoner

- Anskaffet ladestasjoner og strømforsyning til EL-bilbrukerne. Inngikk avtale med leverandør.
-

Oppgradering av hybel

- Skiftet dusjkabinett, kjøkkenbenk og nytt gulv.
-

Diverse malerarbeid

- Utvendig mur, lekehus, diverse benker og rekkverk

2021

- Service på dørpumper (skallsikring)
- Bistått ved Hafslund`s kontroller av el anlegg (status ok)
- Maling av utvendig panel på garasjeveggen, rekkverk etc.
- Skiftet vifte på tak blokk 10
- Vi tar i bruk VIBBO

2020

- Ifm Covid19 som rammet oss alle i mars måned ble det gjort ekstra tiltak ifm vasking i oppganger og info i oppgang og på intranettsiden.
- Avtale med firma «ren dunk» om vask og rengjøring av søppelskur 4 ganger i året.

2019

- Ferdigstilt strøm m/lys innvendig og utvendig til søppelskur ved blokkene.
- Service på dørpumper (skallsikring)
- Vedlikehold/utskifting av deler i garasjeport samt tegnet service avtale.
- Garasje anlegg: Renset, vasket og reparert «gulv» (asfalt)
- Garasje anlegg: Skiftet all belysning til nye LED lamper.

2018

- Varmekabel og asfalt er lagt ved søppelskur ved blokk 10.
- Strøm m/lys til søppelskur ved blokk 6 - 8 og 10
- Nye dører til søppelskur
- Alle låssylindere skiftet i skallsikring, (inngangsdører/kjeller/garasjedører).
- Garanti og sperrefrist var utløpt på det gamle låssystemet.
- Røykvarslere er montert i kjeller

2017

- Vinduer, terrassedører samt etterisolering og nytt panel av yttervegger
- Ny varmekabel og asfalt (10 D)
- Ny lyskaster (snuplass)
- Rensing av luftkanalene og utskifting av takviftene
- Rehabiliterert VVS i berederrommet

2016

- Ventilasjonsanlegget

2015 Bygningmessig vedlikehold

- Ferdigstilte den andre halvparten av inngangsdørene til leilighetene
- Oppgradert EL-kapasiteten i garasjeanleggets sikringsskap

2014 Bygningmessig vedlikehold

- Spyling og maling av ytre frontparti (inngangssiden - alle bygg)
- Skiftet ut halvparten av inngangsdørene til leilighetene
- Sparkling og maling av himlingen i alle oppganger (etterarbeid etter maling i 2013)

2013

- Skiftet all belysning i alle trappeoppganger
- Malt malte flater i alle oppganger, samt lister og rekkverk
- Skiftet råtne bord i alle sydvendte terrasseboder
- Skiftet postkasser, oppslagstavler og papirkurv

2012

- Skiftet resten av endevegger terrasser
- Avsluttet Trinn 2 Lekeapparater

2011

- Skiftet ut endevegger fra tre til murstein 6A og 10D
- Deler av Trinn 2 Lekeapparater
- Skiftet deler av endevegger terrasser

2010

- Pusset opp søppelbodene
- Satt opp leskjerm ved 6 A, mot Olaf Bulls vei
- Trinn 1 av nye lekeapparater på lekeplassen 24 Bogstadlia B/L

2008/2009

- Skiftet ut resten av sirkulasjonsledningen i garasjen
- Nye varmtvannsberedere
- Skiftet ut inngangsdørene i alle oppgangene
- Nye porttelefoner
- Ny utelamper

2007

- Reparasjon av taklekkasjen i nr 6 A ble utført i 2007
- Skiftet ut ca 2/3 av sirkulasjonsledningen i garasjetaket
- Utførte etterarbeider etter taklekkasjer i to toppleiligheter

2006

- Utskiftning av tak på blokk nr. 6 og 8

2005

- Vedlikehold av dører/vinduer

2004

- Asfaltering av gangveier
- Malt garasjevegger
- Skiftet resten av lysarmaturen i garasjelegget
- Skiftet portåpner i garasje

2003

- Vedlikeholdsbehovet i 2003 var redusert på grunn av nylig betongrehabilitering. Imidlertid ble alle tre søppelskur rehabilitert ved å skifte alle råtne bord spesielt utenfor 10 ble også bakveggen skiftet og hele skuret hevet, samt nye låser på dørene. Det ble også lagt asfalt foran blokk 10.

2002

- Rehabilitering av terrasser og balkonger, samt skiftet belegg på taket i blokk 10. I forbindelse med rehabiliteringen vil det også bli lagt nytt dreneringssystem i bodene på terrassesiden. Entreprenør er Vedlikeholdsservice skiftet panel på endevegg syd. Ferdigstilling av rehabilitering (betongrehabilitering) og skifting av tak. Vi har skiftet fem trau, og det er nye avløpsrør på terrassene, i tillegg ble to terrasser støpt opp på ny som følge av korrosjon og pulverisering av betong. Vi har også skiftet alle brannslukkingsapparater i Borettslaget.

2001

- Startet anbudsinnbydelser i forbindelse med rehabilitering. Den fysiske rehabiliteringen startet i januar 2002.

2000

- Oppussing av oppganger, lagt skifer, nytt el anlegg, varmekabler, lysarmatur, lister samt maling
- Varmekabler i gangsti ved 10 A
- Synkekum ved tre oppganger og asfaltering utenfor samtlige oppganger 25 Bogstadlia B/L

1999

- Utbedring av søppelskur
- Nye endevegger i skur utenfor 10
- Maling av yttervegg i blokk 6

1998

- Bygget lekehus på nordsiden av blokkene

1997

- Skiftet 4 terrasse trav
- Full oppussing av ytre treflater på borettslagets østside

1996

- Full oppussing av betongflatene på borettslagets vestsida
- Oppgangsdørene malt
- Malt yttersiden av garasjepanelet på dugnad
- Inspeksjon av takene og mindre reparasjon

1995

- Arbeid med varmekabler på gangveiene i hver ende av borettslaget ble avsluttet

1994

- Arbeid med varmekabler på gangveiene mellom blokkene ble avsluttet
- Reparasjon og beising av søndre gavlvegg (nr 6) og diverse terrassegavler
- Montert 24 m rekkverk i nedgangene til garasjene. Installert 11 taklamper i garasjene

1993

- Rekkverk montert ved nedgang til garasjer
- Taklamper installert i garasje og armatur skiftet ut i oppgangene
- Montert nye lekeapparater

1992

- Grillplassen utvidet
- Gjesteparkeringen malt

1991

- Røkvarslere og brannslukningsapparater fremskaffet til alle leiligheter
- Stoppekraner skiftet i samtlige leiligheter
- Asfaltert foran søppelskur

1990

- Sirkulasjonsledning i garasjetak i blokk 10 er skiftet ut

1989

- Flere verandaboder montert. Montert innbruddsalarm i garasje
- Bygget skur rundt søppelkassene 26 Bogstadlia B/L

1988

- Samtlige dører tilknyttet garasjeanlegget er skiftet ut
- Det er installert porttelefonanlegg i de oppganger som manglet
- Verandaboder oppsatt
- Asfaltarbeider ved garasjenedkjørsel

1987

- Trafikkbom satt opp på området

1986

- Diverse beplantning og opparbeidelse av uteareal

1985

- Utomhus: Lagt kantstein og asfaltert

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

til valg på ved generalforsamlingen 2025

A. Som styremedlemmer foreslås:

Det skal i år velges tre styremedlemmer, og vi har følgende kandidater som stiller til valg.

Roy Johansen OB 10 B	styreleder	950 69 982	Roy.johnsen@nordea.no
Jan Gunnar Thoresen OB 10 A	styremedlem	417 67 577	Jangt1953@gmail.com
Bettina Gamskjær Andersen OB 10 C	styremedlem		

B. Som varamedlemmer foreslås:

Lise Faye-Schøll OB 10 C		986 65 354	kafaye@online.no
Helga Bull OB 6 D		934 89 076	helga.bull@gmail.com
Øyvind Guttormsen OB 10 D		918 93 275	oyvind.guttormsen@gmail.com
Stig Martin Haga OB 6 C		407 62 874	

C. Som delegert til generalforsamlingen i OBOS foreslås

Roy Johnsen OB 6D		950 69 982	Delegert
			Varadelegert

D. Som valgkomite foreslås

Det er to kandidater foreslått, men begge fra OB 6. Ønskelig med en fra nr. 8 eller 10.

Odrun Granli Sarong 6A		907 05 485	
Espen Rakli 6 D		922 13 663	espenrakli@gmail.com

Dato: 15.03.2025

Valgkomiteen for Bogstadlia boretslag 2024

Odrun Granli Sarong, Karin Fosser, Espen Rakli

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 543 Selskapsnavn: BOGSTADLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



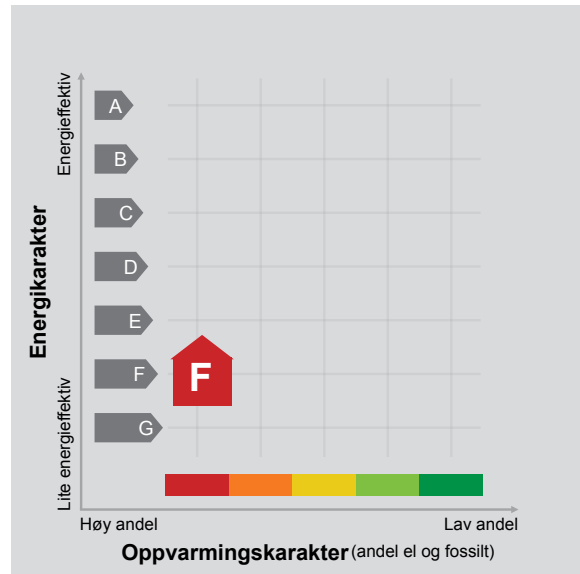
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 8A
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2628
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80851464
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-144916
Dato	09.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1981
Bygningsmateriale:
BRA: 107
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olaf Bulls vei 8A	80851464	H0301	0	0	66

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1981

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	65 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	107 m ²
Totalt BRA	107 m ²
Oppvarmet luftvolum	256 m ³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,33 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	63,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m 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)	0,48
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,49
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	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.6.2015

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	5.022
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	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	20 206 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	189,00 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 895 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	188,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 206 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	20 206 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 206 kWh/år

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Tale Serine Haddal
OLAF BULLS VEI 8A

Dato: 07.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515319
8632070

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2628

Vi viser til bestilling av 20250707 for OLAF BULLS VEI 8A.

GNR. 33 BNR. 2628

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.1988.

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

11564 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



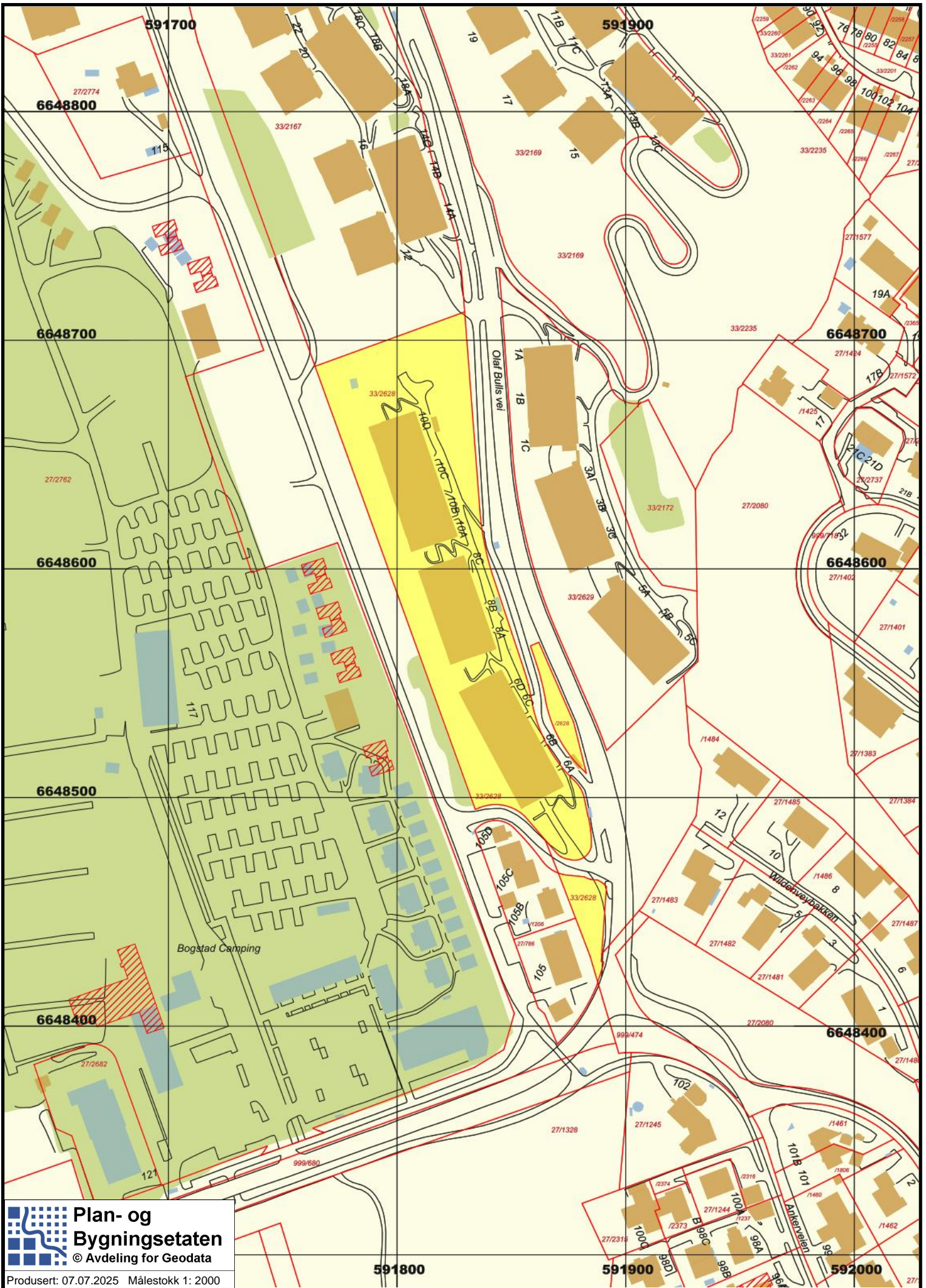
Plan- og bygningsetaten

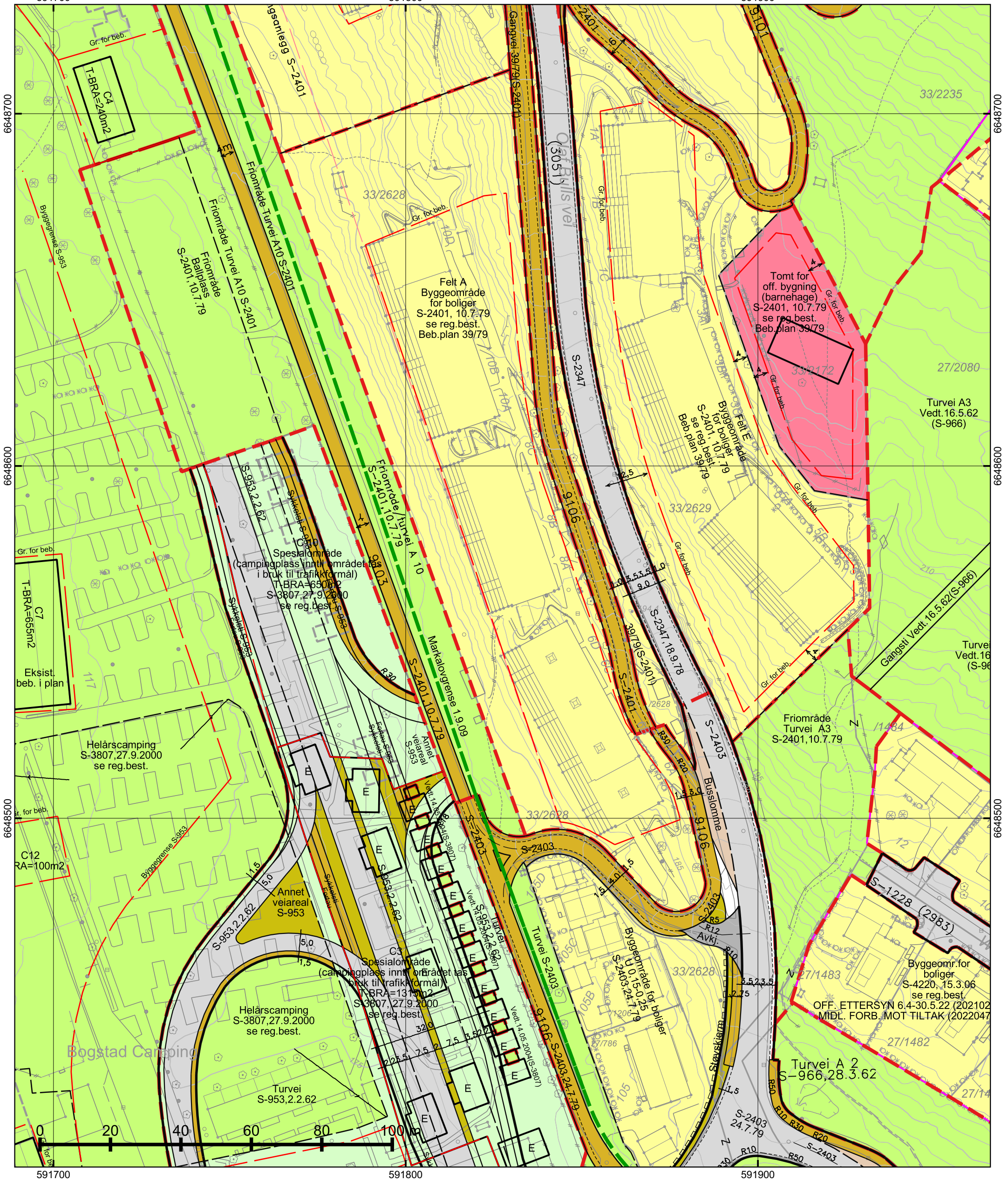
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



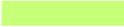
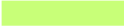
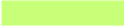



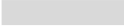


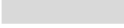


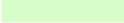



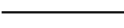


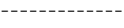




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


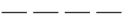
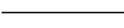



 <p>Oslo</p> <p>Dato: 07.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 145463/ 86515319	Deres ref.: 14617/ TALESE	
	Adresse: OLAF BULLS VEI 8A	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 33/2628		

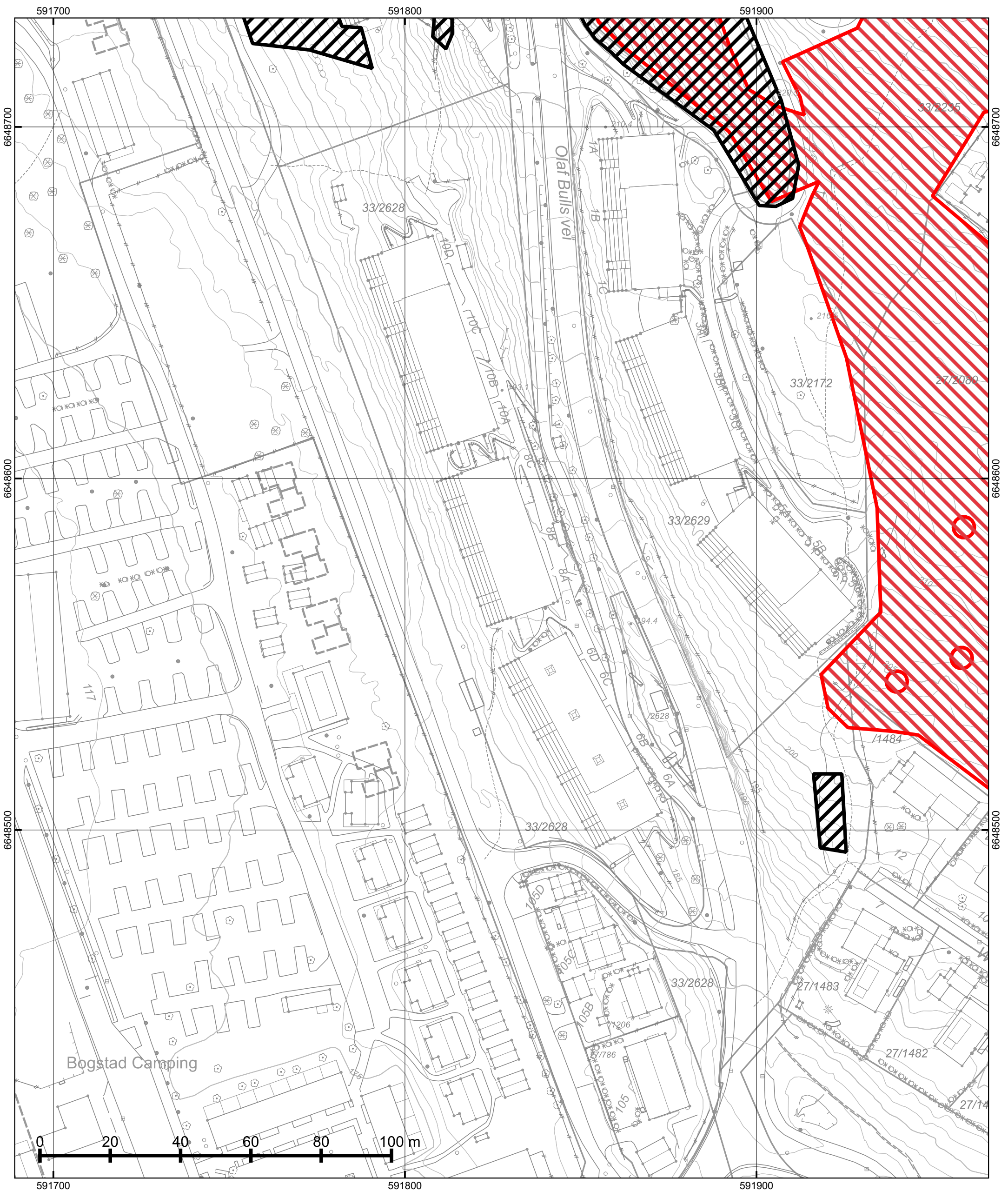
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensing i beb. plan
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert stoyskjerm
	Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 07.07.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145463/ 86515319

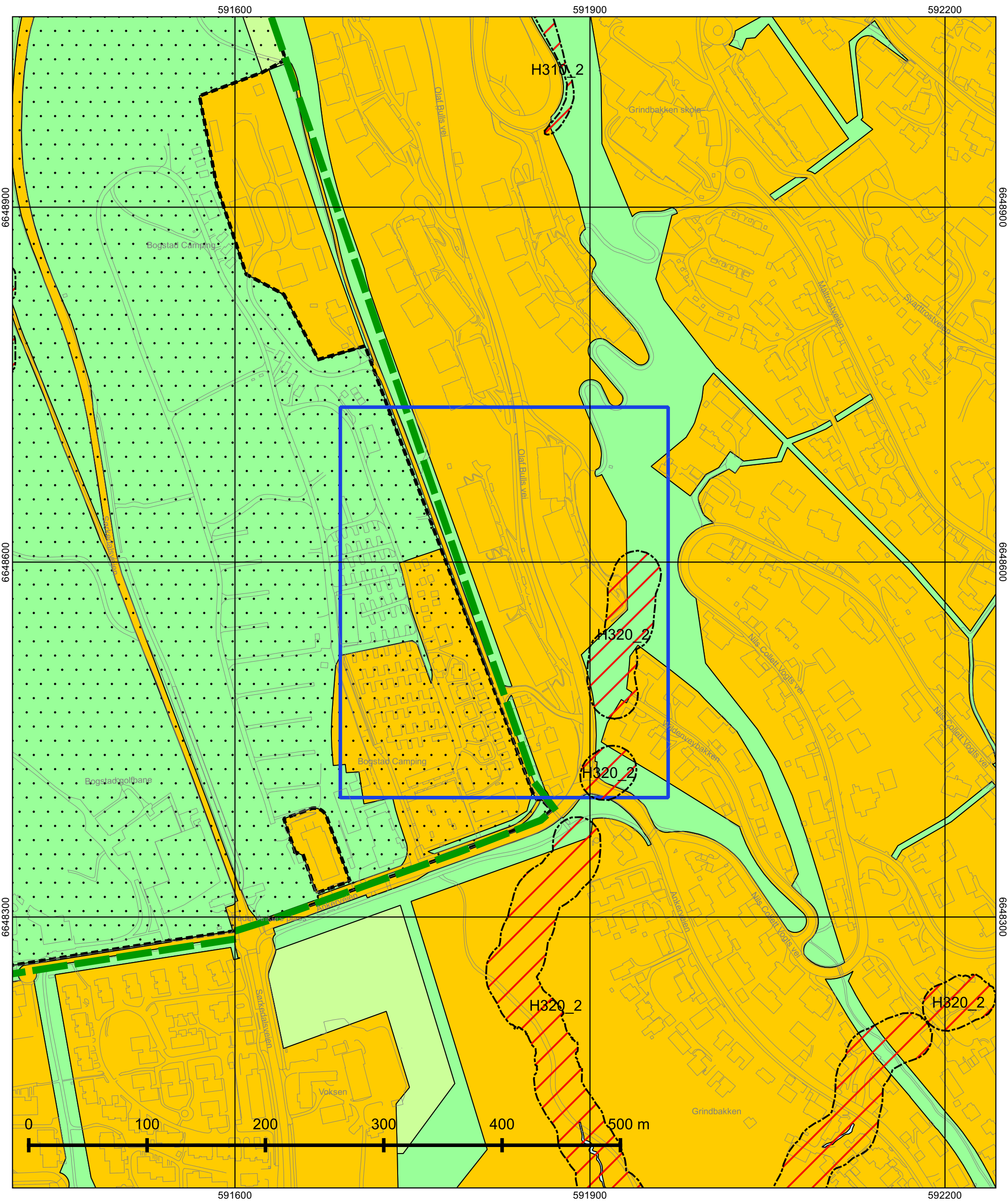
Deres ref.: 14617/ TALESE

Adresse: OLAF BULLS VEI 8A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 33/2628

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.07.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 145463/86515319
 Deres ref.: 14617/ TALESE

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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